PLU de Saint-Trojan-Les-Bains

Département de la Charente Maritime

Commune de Saint-Trojan-Les-Bains

Plan Local d'Urbanisme

- 3.1 -

Règlement

Vu pour être annexé à la Délibération du Conseil Municipal du 13/03/2012

Le Maire


CITADIA

CITADIA CONSEIL SUD OUEST
1029 Bd Blaise Doumerc
82000 MONTAUBAN
Tél. 05 63 92 11 41
Fax 05 63 93 25 47
citadiasudouest@wanadoo.fr
Site : www.citadia.com

DCM lançant l'élaboration : 11/04/2008

Projet arrêté par le Conseil Municipal : 08/11/2010

Projet approuvé par le Conseil Municipal : 13/03/2012

SOMMAIRE

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 : Champ d'application territorial

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune de Saint-Trojan-les-Bains.

Article 2 : Portées respectives du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

Sont et demeurent applicables sur le territoire concerné sans que cette liste soit limitative :

- L'article L.421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme *(champs d'application des autorisations d'urbanismes permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir, déclaration préalable …)*
- L'article L.431-1 et suivants, l'article R.431-1 et suivants du Code de l'urbanisme *(dispositions relatives aux constructions)*
- L'article L.441-1 et suivants, l'article R.441-1 et suivants du Code de l'urbanisme *(dispositions relatives aux aménagements)*
- L'article L.451-1 et suivants, l'article R.451-1 et suivants du Code de l'urbanisme *(dispositions relatives aux démolitions)*
- Les articles R.421-1 à R.421-29, du Code de l'urbanisme *(permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir, déclaration préalable …)*
- Les articles R.423-1 et suivants et les articles R.424-1 et suivants du Code de l'urbanisme *(dépôt, instruction des permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir, déclaration préalable …)*
- Les articles L.130-1 et s., R.431-19 du Code de l'urbanisme, L.311-1 à L.313-5 et R.311-1 à R.313-3 du Code Forestier *relatifs aux espaces boisés classés (les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable…)*
- Les articles L.410-1 et R.410-1 et suivants du Code de l'urbanisme *(certificats d'urbanisme)*
- L'article L.111-1.1 du Code de l'urbanisme *(Directives Territoriales d'Aménagement)*
- Les articles L.421-4, R.111-2, R.111-4, R.111-5, R.111-15 du Code de l'urbanisme *(conditions d'implantation, desserte par les réseaux, localisation du projet,…)*
- L'article R.111-4 du Code de l'urbanisme *(vestiges archéologiques)*
- L'article R.111-21, dont les termes sont reproduits ci-après :

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

- Les articles L.443-1, R.443-1 et s., R.111-30 et R.111-40 du Code de l'urbanisme *(camping et caravanage)*
- Les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe et reportées sur un document graphique.
- Les articles du Code de l'Urbanisme et autres législations concernant :
    - le Droit de Préemption Urbain (D.P.U.)
    - les articles du Code civil concernant les règles de constructibilité.

Article 3 : Division du territoire en zones

Le territoire concerné par le présent Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones et secteurs :

Zones	Différenciation en secteurs	Secteurs
URBAINES *Dites « **U** »*	1/ ... selon la vocation 2/ ... selon l'éloignement depuis les centres historiques 3/ ... selon le gradient de densité du bâti	*Mixtes / habitat dominant :* **UA, UB**… *Activités artisanales, commerciales et industrielles :* **UX**… *Activités portuaires :* **UP**… *Équipements :* **UE**… *Activités hôtelières et para-hôtelière :* **UL**...
A URBANISER *Dites « **1AU** »*	1/ ... selon la temporisation *(ouverture différée dans le temps)* 2/ ... selon la vocation et la densité du bâti	*Court terme :* **AU**… *Moyen & long terme :* **1AU, 1AU**x,…
AGRICOLES *Dites « **A** »*	1/ ... selon la vocation	*Agricoles (centre équestre):* **A**,… *Ostréicoles :* ***AOR…***
NATURELLES *Dites « **N** »*	1/ ... selon la vocation	*Naturelles :* **N, N**r, **N**OR,… *Naturelles tourisme :* **N**t1,**N**t3,… *Naturelles équipement :* **N**ec, **N**es… *Naturelles (Jardins familiaux) :* **N**j,…

Les différentes zones figurent sur les documents graphiques (pièces 3.2 du PLU).

Dans chacune de ces zones s'appliquent les dispositions particulières du chapitre II :

- **Article 1 :** Les occupations et utilisations du sol interdites
- **Article 2 :** Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières
- **Article 3 :** Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public
- **Article 4 :** Les conditions de desserte par les réseaux
- **Article 5 :** La superficie minimale des terrains constructibles
- **Article 6 :** L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- **Article 7 :** L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- **Article 8 :** L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- **Article 9 :** L'emprise au sol des constructions
- **Article 10 :** La hauteur maximale des constructions
- **Article 11 :** L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords
- **Article 12 :** Le stationnement
- **Article 13 :** Les espaces libres et les plantations
- **Article 14 :** Le coefficient d'occupation du sol

Sur les documents graphiques, outre le zonage, figurent :

- Les terrains classés en espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer conformément aux articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts ;

- Une trame spécifique pour les secteurs soumis à des risques identifiés dans le cadre de Plans de Prévention des Risques ;
- Les éléments du paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique au titre du L.123-1-5 7°d u Code de l'Urbanisme.

Les servitudes d'utilité publiques figurent en annexes.

Article 4 : Adaptations mineures

Conformément aux dispositions de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes édictées par le présent règlement ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles et le caractère des constructions avoisinantes.

Article 5 : Prévention des risques

Il est rappelé que la commune est soumise à plusieurs risques naturels. Les aléas de chacun d'eux varient en fonction des secteurs de la commune. Les secteurs soumis à un risque sont identifiés sur le document graphique et, dès lors qu'une parcelle est touchée, le pétitionnaire ou l'aménageur doit se reporter au Plan de Prévention des Risques concerné. Les Plans de Prévention des Risques sont des Servitudes d'Utilité Publique qui s'imposent au présent Plan Local d'Urbanisme.

Article 6 : Edification des clôtures

Conformément à l'article R421-12d du code de l'urbanisme et de la délibération du conseil municipal en date du 13 mars 2012, doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements liés notamment à l'édification des clôtures. La déclaration préalable à l'édification des clôtures est exigée sur l'ensemble du territoire.

Article 7 : Permis de démolir

Le permis de démolir, conformément à l'article L.430-1 du Code de l'Urbanisme et de la délibération du conseil municipal en date du 13 mars 2012, est exigé sur l'ensemble du territoire. Le permis de démolir, comme le permis de construire, s'étend à tous les types d'ouvrage (bâtiments, aménagement d'espaces publics, porches, murs de clôture et de soutènement, etc.)

Article 8 : Patrimoine archéologique

Tout terrassement ou modification du sol (creusement de cave, de piscine, de mare ou d'étang) situé dans les zones archéologiques repérées sur le document graphique seront soumis pour avis au Conservateur Régional de l'Archéologie. En cas d'autorisation de démolition d'un bâtiment, la conservation des parties en sous-sol pourra être exigée.

Conformément aux dispositions de l'article L.522-5 du Code du Patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans les zones définies en annexe documentaire du présent PLU sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation.

Par ailleurs, en dehors de ces zones, des découvertes fortuites au cours de travaux sont possibles. En ce cas, afin d'éviter toute destruction de site qui serait susceptible d'être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens (articles 322-1 et 322-2 du Code Pénal), le service régional de l'archéologie devra être immédiatement prévenu, conformément à l'article L531-14 du Code du Patrimoine.

- Article R.111-4 du Code de l'Urbanisme, dont les termes sont reproduits ci-après :

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. »

Article 9 : Natura 2000

La commune est concernée par plusieurs sites appartenant au réseau Natura 2000. L'ensemble des données concernant ces secteurs à forte valeur environnementale et patrimoniale a été intégré à la réflexion.

Article 10 : Reconstruction à l'identique après sinistre

La reconstruction d'un bâtiment à l'identique après sinistre est autorisée sur l'ensemble du territoire communal dès lors que le projet respecte les servitudes d'utilité publique (notamment les Plans de Prévention des Risques).

- Par ailleurs, conformément aux dispositions de l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme :

« La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. »

TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES

Se reporter aux annexes pour les illustrations des articles régissant la forme urbaine.

(En fin de document)

ZONES URBAINES

Les zones urbaines sont indicées « U… ». Elles comprennent les ensembles suivants :

Dénomination	Vocation
▪ UA	Centre ancien
▪ UB incluant les secteurs UBa, UBb	Extensions denses et habitat en front littoral
▪ UC incluant les secteurs UCa, UCb	Extensions sous forme de lotissements
▪ UD	Habitat diffus sous boisements
▪ UE	Zone à vocation d'équipements
▪ UH	Zones urbanisées de faible superficie
▪ UL	Zone à vocation hôtelière, para-hôtelière et commerciale
▪ UX	Zone artisanale, commerciale et industrielle
▪ UP incluant le secteur UPa	Activités portuaires

ZONE UA

Cf. croquis annexés en fin de document.

CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone de forte densité correspond à l'entité du bourg de Saint-Trojan-les-Bains, dont il convient de respecter la trame bâtie et les caractéristiques architecturales existantes. Il s'agit d'un secteur mixte, regroupant à la fois les fonctions d'habitation, d'activités de type commercial et d'équipements collectifs.

Suite à la tempête Xynthia, il a été constaté une zone de danger avéré pour les populations où des hauteurs d'eau de plus d'un mètre ont pu être relevées en zone UA. Dans ce secteur, le principe d'inconstructibilité est la règle générale et tout projet d'extension d'habitation y est interdit. Le réaménagement des surfaces existantes sans extension est envisageable sous réserve d'une réduction de vulnérabilité. Il conviendra d'appliquer l'article R111-1-2 du Code de l'Urbanisme pour toute autre demande.

Article UA.1 - Occupations et utilisations des sols interdites

Sont interdits :

- Les affouillements et exhaussements de sol, sauf s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages techniques autorisés dans la zone,
- Les parcs d'attraction,
- Les bâtiments industriels,
- Les constructions et installations soumises à autorisation au titre des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement,
- Les terrains de camping et de caravaning,
- Les Parcs Résidentiels de Loisirs et implantations d'habitations légères de loisirs,
- Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée,
- Les dépôts de toute nature,
- Les constructions nouvelles à usage d'entrepôt, sauf s'ils sont liés à une activité autorisée dans la zone,
- Le changement de destination des bâtiments à usage commercial,
- Les bâtiments agricoles,
- Les éoliennes d'une hauteur supérieure à 12 mètres.

Pour les secteurs de la zone UA, concernés par le Plan de Prévention des Risques Naturels « Ile d'Oléron » et situés en zone B1, se référer au règlement du PPRN, en ce qui concerne les utilisations et occupations du sol interdites.

Article UA.2 - Occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions suivantes :

- Les groupes de garage ne sont autorisés que s'ils sont liés à une opération de construction,
- Les abris de jardin, garages indépendants, préaux et piscines, ne sont autorisés sur une propriété que s'ils sont conçus simultanément ou postérieurement à une construction à usage d'habitation ou d'activité.

Toute opération significative de plus de 800 m² de S.H.O.N. ou de plus de 5 lots devra obligatoirement contribuer aux principes de mixité sociale conformément aux dispositions de l'article L.123-1-5 16° du Code de l'Urbanisme (mixité sociale) :

- Soit l'opérateur devra réaliser 25 % de logements locatifs à loyer encadré, dont 15 % en logements locatifs sociaux conventionnés (PLUS, PLAI, PLS) ;
- Soit il devra présenter au moins 15 % de la superficie de l'opération pour la réalisation de logements locatifs sociaux. Ces 15 % d'espace ne pourront être affectés à aucun autre type de construction. La collectivité pourra ainsi se porter acquéreur de cet espace et réaliser ou faire réaliser ces logements locatifs sociaux.

Pour les secteurs de la zone UA, concernés par le Plan de Prévention des Risques Naturels « Ile d'Oléron » et situés en zone B1, se référer au règlement du PPRN, en ce qui concerne les utilisations et occupations du sol interdites.

Article UA.3 - Accès et voiries

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.
2. Les constructions et installations à leur achèvement doivent être desservies par des voies ouvertes à la circulation publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et de protection civile.
3. Ces voies ne doivent comporter aucun obstacle susceptible d'interdire la circulation du matériel de lutte contre l'incendie et des services publics.
4. Les voies en impasse devront rester l'exception. S'il est impossible de faire autrement, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et des services publics (notamment les véhicules de ramassage des ordures ménagères).
5. Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale. L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement sur la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Article UA.4 – Conditions de desserte par les réseaux

1. Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2. Eaux d'assainissement :

- ***Eaux usées***

Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement.

- ***Eaux pluviales***

Un dispositif de rétention et d'absorption devra être réalisé sur le terrain d'assiette du projet.

En cas d'impossibilité technique, un raccordement au réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales pourra être envisagé.

Si l'évacuation des eaux pluviales ne peut être réalisée par l'intermédiaire du réseau public ou par un dispositif d'infiltration sur la parcelle, le terrain doit être considéré comme inconstructible.

Un dispositif de rétention et d'absorption devra être réalisé sur le terrain d'assiette du projet. Les pétitionnaires devront produire un descriptif du système envisagé et de son dimensionnement (sauf pour les opérations soumises à déclaration ou autorisation, au titre de la loi sur l'Eau qui font l'objet d'une étude d'incidence spécifique). En cas d'impossibilité, il pourra utilement être mis en place des dispositifs de collecte qui permettent la réutilisation ultérieure des eaux pluviales dites propres (issues principalement des toitures).

Les fossés qui permettent l'écoulement des eaux pluviales vers les marais et l'océan doivent être entretenus conformément au Recueil des Usages Locaux :

art.33 du Recueil des Usages Locaux codifiés conformément aux dispositions de la loi du 03/01/1924 :

-"...les fossés sont curés quand ils cessent de remplir le but dans lequel ils ont été ouverts...",

-"...l'entretien est à la charge du locataire ou du propriétaire...".

3. Réseaux divers :

La création, l'extension et les renforcements des réseaux ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés en souterrain, câbles scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Article UA.5 – Caractéristique des terrains

Non réglementé.

Article UA.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions principales **doivent s'implanter à l'alignement des voies** et emprises publiques existantes.

Néanmoins, des adaptations peuvent être autorisées dans les cas suivants :

1. **En l'absence d'implantation caractéristique du bâti à l'alignement ou dans le cas d'implantations disparates, un recul compris entre 0 et 2 mètres par rapport à celui-ci ou à la limite d'emprise de la voie** peut être observé. Dans ce cas, le traitement au sol poursuivra celui de la rue ou un muret d'une hauteur maximale de 1,20 mètre marquera l'alignement.
2. Lorsque le terrain d'assiette est situé à l'angle de deux rues, ou un pan coupé, un retrait pourra être imposé pour assurer des conditions de circulation satisfaisantes.
3. Lorsque l'implantation de la construction entre 0 et 2 mètres risque de compromettre la qualité paysagère ou patrimoniale (et notamment la destruction de boisements) et de gêner l'écoulement des eaux pluviales, la construction peut être édifiée en observant un retrait supérieur.
4. Lorsque la construction projetée jouxte une autre construction en bon état, mais implantée différemment (quel qu'en soit le recul) la nouvelle construction peut être implantée avec le même recul dès lors qu'elle ne porte pas atteinte à la physionomie de la rue.
5. Sur les terrains d'une largeur de façade inférieure à 5 mètres, les constructions peuvent être édifiées sans référence à l'alignement mais en respectant l'ensemble des autres articles du règlement (densité, implantation par rapport aux limites séparatives,…). Un portail ou une clôture devra, dans ce cas, marquer l'alignement.

6. Les piscines enterrées de plus de 0,6 mètre doivent être implantées à une distance minimale de **1,5 mètre** de l'alignement.

7. Les bâtiments annexes non destinés à l'habitation dont la surface hors œuvre brute est inférieure à 30m² peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement des voies et emprises publiques dès lors qu'ils ne sont pas visibles de l'espace public.

Article UA.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions nouvelles doivent être implantées :
- *Si la façade du terrain est inférieure à 12 mètres, sur les deux limites séparatives latérales,*
- *Si la façade du terrain est supérieure à 12 mètres, sur une au moins des deux limites séparatives. Dans ce cas, la distance comptée entre le bâtiment et la limite non bâtie doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3 mètres.*

2. A l'arrière de la construction principale, les constructions peuvent s'implanter sur la limite ou à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres. Le calcul de cette distance de recul est établi au faîtage de la construction.

3. Les bâtiments annexes d'une hauteur inférieure à 3,5 mètres hors tout peuvent être implantés sur une seule limite séparative.

4. Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 1,5 mètre des limites séparatives.

5. Les constructions nouvelles ne peuvent être édifiées à moins de 5 mètres des Espaces Boisés Classés identifiés au plan de zonage.

6. Dans le cas d'une extension d'une construction existante, située à moins de 5 mètres d'un Espace Boisé Classé, la nouvelle construction pourra s'implantée en continuité de l'existant, sans référence au recul obligatoire énoncés ci-dessus (point n°5).

Article UA.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article UA.9 - Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article UA.10 - Hauteur maximale des constructions

DISPOSITIONS GENERALES :

Les planchers bas des constructions ne devront pas être surélevés de plus de 30 cm par rapport au terrain naturel. Si le terrain est soumis aux dispositions du Plan de Prévention des Risques, les planchers bas des constructions ne devront pas être surélevés de plus de 60 cm par rapport au terrain naturel.

La hauteur maximale des constructions se calcule depuis le terrain naturel avant travaux jusqu'à l'égout du toit.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA :

La hauteur maximale des constructions est limitée à **6,50 mètres à l'égout (R+1+ c)** depuis le terrain naturel avant travaux.

La hauteur maximale des bâtiments annexes est limitée à **3,50 mètres au faîtage**.

DISPOSITIONS DIVERSES :

Les règles de hauteur maximale définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux éléments de superstructure (souches de cheminée, cages d'ascenseur, éléments techniques, etc.).

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique après sinistre (article L.111-3 du Code de l'Urbanisme). La hauteur du bâtiment pourra être la même que le bâtiment initial, lors d'une reconstruction à l'identique après sinistre.

En cas d'extension d'une construction existante de hauteur supérieure à 6,50 mètres à l'égout, l'extension peut être de même hauteur que le bâtiment initial dès lors qu'elle se situe dans son prolongement (continuité de façade).

Article UA.11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Tout projet doit respecter les recommandations contenues dans la Charte « Paysage, Urbanisme, Architecture du Pays Marennes Oléron » annexée au présent règlement. En outre, les prescriptions du présent article **UA11** sont opposables.

DISPOSITIONS GENERALES :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nu.

I. PARTIE VISIBLE DEPUIS LE DOMAINE PUBLIC OU DE L'ESPACE A USAGE PUBLIC:

Le caractère de l'architecture sera celui du bâti traditionnel avoisinant, en conservant le rapport entre les parties pleines et les ouvertures. La continuité de volume et de matériaux avec le bâti traditionnel sera exigée. Tout pastiche est interdit.

A. LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION ET EQUIPEMENTS PUBLICS DE TYPE TRADITIONNEL :

1) Les matériaux

- Les enduits seront de finition talochée ou lissée, blanc. D'autres finitions ou teintes pourront être acceptées, notamment sur l'architecture balnéaire.
- Les bâtiments préexistants en moellons ou pierres sèches pourront conserver leur aspect.
- Les matériaux traditionnels apparents, pierre de taille ou moellons auront des joints clairs du ton du matériau employé et arasé au nu de ce matériau.
- Les parties en pierre de taille seront laissées apparentes à joints pleins du ton des pierres, sans surépaisseur sur le parement de la pierre de taille.
- Les constructions d'aspect bois sont interdites.

2) Les ouvertures

- La proportion des ouvertures sera plus haute que large. Leur hauteur sera comprise entre 1,5 et 2 fois la largeur.
- Les barreaux de défense de baie seront droits, verticaux et mis en épaisseur du mur.

- S'ils sont prévus, les appuis de fenêtres seront réduits à la largeur de l'ouverture. Ils devront présenter une saillie de 7 centimètres maximum et une épaisseur maximale de 12 centimètres.
- Les petits percements de type "babouettes" devront obligatoirement être situés à l'étage des constructions. Ils peuvent avoir des proportions plus carrées.

3) Les menuiseries

- Les menuiseries extérieures (ferrures comprises) respecteront l'aspect et la palette de couleurs de la Charte Intercommunale « Paysage, Urbanisme, Architecture en Oléron » annexée au présent règlement.
- L'emploi du bois sera privilégié tant pour les fenêtres que pour les volets.
- Les volets de bois seront sans barre oblique.
- Les portes de garage double battant sont préconisées.
- Les ferrures seront de la même couleur que les volets.
- La pose de volets battants est obligatoire. En cas de pose de volets roulants, les coffres et rails devront être rendus invisibles du domaine public.

4) Les toitures

- En restauration, l'aspect de la couverture initiale doit être respecté : matériaux identiques (forme et couleur), pentes de toit identiques, traitement des détails à l'identique. Le réemploi des matériaux anciens et la pose en chapeau de courants neufs sera privilégié.
- Les toitures seront en tuiles de terre cuite creuse, ni peintes, ni vernies. Elles peuvent être de tons mélangés (sauf « brunis » et vieillis), posées sans ordre. Les tuiles mécaniques plates sont réservées aux constructions balnéaires à restaurer. La tuile romane (tuile canal mécanique) est autorisée.
- La toiture sera en principe à deux pentes. Les couvertures à croupes sont réservées aux volumes ayant un étage.
- Sur les pignons, les rives seront à la saintongeaise (la tuile de « courant » forme la rive).
- Sur les murs gouttereaux, la saillie maximale de la tuile d'égout sera de 15 cm du nu du mur et sans gouttière. Si la gouttière existe, cette saillie sera comprise entre 7 et 12 cm.
- Aux égouts des toits il n'y aura ni débords maçonnés, ni coffres fermés, ni planches de calfeutrement.
- Les gouttières pendantes seront de forme exclusivement demi cylindrique (ton de l'enduit ou en zinc).
- Les pentes de toitures neuves ne devront pas excéder une pente comprise entre 25 et 33%.
- Les fenêtres de toit devront être intégrées à la pente du toit, sans épaisseur, de dimension rectangulaire, notamment plus haute que large.
- Les dispositifs techniques et notamment ceux nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) doivent être intégrés à l'architecture des constructions de telle sorte qu'elles n'apparaissent pas comme un élément rapporté. Les capteurs solaires seront implantés sur un seul pan de la toiture et ne pourront constituer plus de 30 % de la superficie de celle-ci.

5) Le rythme des façades

- Des variations des lignes de faîtage et d'égout de toiture (d'au moins 20 centimètres) devront intervenir dès lors que le linéaire de bâti sur rue dépasse 15 mètres.

6) Les façades

- Les appareils (paraboles, appareils de chauffage, climatiseurs, panneaux solaires,…) en façade sur rue ou mur latéral, visibles du domaine public, sont proscrits.

- Les prescriptions architecturales définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes,...).

B. LES BATIMENTS A USAGE COMMERCIAL :

1) Devantures et vitrines :

- Les façades commerciales présentant un caractère décoratif ou publicitaire et comportant des vitrines d'exposition ne pourront être établies que dans la hauteur du rez-de-chaussée des immeubles. La limite supérieure de ces aménagements sera fixée par le niveau du plancher haut du rez-de-chaussée, ou s'il n'en existe pas, par un bandeau ou une corniche appartenant au gros œuvre.
- Les vérandas sont interdites en façade.
- La composition des façades commerciales devra respecter l'échelle et la trame de construction des immeubles, présenter des lignes simples : les dites façades devront être réalisées en matériaux résistants de qualité.
- La structure du bâtiment (arcs, linteaux appareillés, poutres bois, pieds droits moulurés,...) devra être mise en valeur chaque fois qu'elle existe.
- Les devantures anciennes en coffrage de bois devront être conservées.
- En l'absence de structure ancienne intéressante, les matériaux devront être en harmonie avec le caractère du bâtiment et de la rue.
- Le recours à l'emploi des matériaux nouveaux exigera une conception architecturale adaptée et compatible avec le contexte bâti et paysager.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) est interdit.
- La proportion des ouvertures sera plus large que haute.
- Les commerces pourront établir des vitrines dans les ouvertures existantes.

Les prescriptions architecturales définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes,...).

II. PARTIE NON VISIBLE DU DOMAINE PUBLIC OU DE L'ESPACE A USAGE PUBLIC :

Le caractère de l'architecture pourra être celui des maisons traditionnelles. La continuité de volume et de matériaux avec le bâti traditionnel pourra être exigée et devra alors respecter les prescriptions et recommandations citées ci-dessus.

Le caractère du bâti pourra également adopter des expressions architecturales plus contemporaines uniquement sur les parties non visibles depuis le domaine public. L'apparition des exigences environnementales dans la conception de l'habitat conduira à des expressions architecturales nouvelles, qui peuvent trouver leur place. Ces expressions architecturales nouvelles devront instaurer un dialogue avec le contexte bâti ou naturel en matière de volume, de modénature et d'organisation du bâti.

A. Les constructions a usage d'habitation et equipements publics de type traditionnel :

- Le patio, la terrasse couverte, la verrière pourront se développer sur les parties non visibles depuis le domaine public, en employant des matériaux contemporains, tandis que les dépendances sur rue maintiendront la continuité de volume et de matériau avec le bâti traditionnel.
- Les baies et les grandes ouvertures vitrées pourront être autorisées.
- Une vraie recherche architecturale sera indispensable pour les constructions publiques et les bâtiments d'activité.
- La végétalisation des façades et des toitures pourra être autorisée uniquement sur les parties non visibles depuis l'espace public.
- Les capteurs solaires pourront trouver leur place au sol ou sur les murs de façade non visibles, pour le bâti existant comme en construction neuve.
- Le bardage bois pourra rester apparent. Il sera de préférence de teinte brute et posé à la verticale.
- Le recours à l'emploi des matériaux nouveaux exigera une conception architecturale adaptée et compatible avec le contexte bâti et paysager.
- Les fenêtres de toit devront être intégrées à la pente du toit, sans épaisseur, de dimension rectangulaire, notamment plus haute que large.

Les prescriptions architecturales définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes,...).

III. Les batiments annexes :

Les **bâtiments annexes** seront limités à une construction par unité foncière. Seront considérées comme annexes toutes dépendances à une construction principale existante.

Les bâtiments annexes accolés à la construction principale doivent présenter une unité d'aspect (matériaux, teintes et finitions identiques). Les matériaux précaires et les matériaux préfabriqués employés à nu sont interdits.

Les bâtiments annexes indépendants de la construction principale seront non visibles du domaine public. Ils peuvent être de deux types :

- ***En structure légère dès lors que cette construction fait moins de 9 m² au sol*** *: les parois seront en bois, lasuré, peint ou en bois traité à cœur, laissé brut ; la couverture sera en bardeaux bitumeux de teinte foncée ou en tuiles de terre cuite.*
- ***En structure lourde dès lors que cette construction fait de 0 à 30 m² au sol*** *: les parois sont en matériaux identiques à ceux de la construction principale ou du mur de clôture le plus proche, ou en pierre de pays : la couverture sera en tuile de terre cuite.*

IV. Les clotures :

Les portails seront de préférence en bois ou en fer.

Les piliers de portail et portillon auront la même hauteur que la clôture, sans saillie côté voie.

Les claustras et notamment les panneaux occultants sont interdits.

A. Les clotures donnant sur l'espace public :

a. Les murs de clôtures devront être en harmonie avec le bâti existant de la rue. Elles seront :

- en mur de finition arrondie plein blanc ou en pierre (non surmontés de grilles) éventuellement recouverts d'une tuile posée dans le sens de la longueur
- en mur bahut d'une hauteur d'un mètre maximum et surmonté d'une grille sobre peinte à barreaux verticaux ou d'une clair-voie en bois peint
- *seront perméables <u>dans les zones submersibles</u> (absence d'obstacle au libre écoulement des eaux).*

B. LES CLOTURES EN LIMITES SEPARATIVES :

b. ne doivent pas excéder **2 mètres** de hauteur, elles seront :

- en grillage ou maçonnées en limite de propriété
- en mur plein blanc ou en pierre (non surmontés de grilles)
- en haie végétale composée d'arbustes aux espèces mélangées.
- *seront perméables <u>dans les zones submersibles</u> (absence d'obstacle au libre écoulement des eaux).*

DISPOSITIONS DIVERSES

Les dispositions du présent article peuvent faire l'objet de dérogations pour permettre d'atteindre une ou plusieurs cibles relatives à la démarche de Haute Qualité Environnementale.

Pour les constructions identifiées au plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, les modifications ou extensions doivent être conduites dans le respect de l'architecture originelle : volumes, ouvertures, matériaux des façades et des toitures, pentes des toitures.

Article UA12 - Stationnement

Les espaces dédiés au stationnement à l'intérieur des constructions (garages) ou des propriétés (parkings) **<u>ne peuvent être transformés en habitation</u>** sauf si le nombre de places initial est restitué à l'intérieur de la propriété.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

❖ ***<u>Caractéristiques des places de stationnement :</u>***

Les dimensions minimales de ces places, sauf en bordure des voies en stationnement linéaire, devront être de 5,00 m x 2,50 m. Elles doivent être indépendantes ou autonomes.

Les dimensions minimales des places réservées aux personnes handicapées, sauf en bordure des voies en stationnement linéaire, devront être de 5,00 m x 3,30 m. Elles doivent être indépendantes ou autonomes.

Usage des constructions	Nombre d'emplacements
En habitations individuelles (uniquement pour les constructions neuves et les extensions de plus de 50m² de SHON)	1 place minimum par logement de moins de 80 m² de SHON 2 places par logement de 80m² à 160 m² de SHON 3 places par logement de plus de 160 m² de SHON
En habitat collectif (uniquement pour les constructions neuves et les extensions de plus de 50m² de SHON)	1 place minimum par logement de moins de 60 m² de SHON 2 places par logement de plus de 60m² de SHON
Résidences de tourisme	2 places par habitation

Hôtels (établissements de plus de 5 chambres)	1 place par chambre
Restaurants, dancing	1 place par tranche de 4 m² de SHON au-delà de 100 m² de SHON
Commerces	Néant pour les constructions inférieures à 80 m² de SHON 1 place par tranche de 20 m² de SHON pour les constructions dont la SHON est comprise entre 80 et 300 m² 1 place par tranche de 15 m² de SHON pour les constructions dont la SHON dépasse 300 m²
Artisanat, bureaux	Néant pour les constructions dont la SHON est inférieure à 80m² 1 place par tranche de 40 m² de SHON pour les constructions dont la SHON est supérieure à 80m²

Pour les opérations de plus de 5 logements, il sera par ailleurs exigé :

- la création d'un local pour les deux roues à raison d'une surface au-moins égale à 2m² par logement
- un local à ordures ménagères accessible directement depuis la voie publique, sa dimension devra permettre le stockage des conteneurs à ordures ménagères et de tri nécessaires à l'opération.
- une place « visiteur » accessible depuis la voie publique par tranche de 5 logements.

DISPOSITIONS DIVERSES

Toutefois, en cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé à reporter sur un autre terrain situé à moins de 300 mètre du premier, les places de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Article UA13 - Les espaces libres et les plantations

1. Tout arbre abattu devra être replanté sur le terrain d'assiette (un pour un).
2. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 50 m² de la superficie affectée à cet usage.
3. Pour les opérations d'ensemble de plus de 1500 m² de S.H.O.N., il sera réalisé au minimum 10% de la superficie de l'unité foncière d'espaces verts de pleine terre à usage collectif, réalisé en dehors des emprises de circulation de véhicules, en un ou plusieurs îlots.
4. Les espaces non bâtis devront être traités en jardin d'agrément afin de faciliter l'infiltration naturelle des eaux pluviales et comporter au moins 1 arbre de haute tige par tranche de 150 m² de terrain libre.
5. Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, figurés au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
6. Les éléments remarquables à conserver, à protéger ou à créer, figurés au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L123-1-5 7°du Code de l'urbanisme.

7. Les haies mono-spécifiques et toutes espèces envahissantes (Jussies, Myriophylle du Brésil, Elodée, Lagarosiphon, Renouée du Japon, Baccharis, Herbes de la Pampa,…) sont proscrites. Elles seront idéalement constituées aux deux tiers de variétés à feuilles caduques. Les espèces locales sont à privilégier.

Article UA14 - Le coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

ZONE UB

Cf. croquis annexés en fin de document.

CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone de densité moyenne correspond aux extensions urbaines de ces dernières décennies autour du noyau ancien, à vocation d'habitation, dans lesquelles demeurent des capacités de développement urbain (extension et densification).

Cette zone est divisée en 2 sous-secteurs :

- **Le secteur UBa** correspond aux extensions urbaines identifiées par un bâti dense, situées à proximité immédiate du centre-bourg au sud.
- **Le secteur UBb**, exclusivement réservé à l'habitat, correspond à l'habitat en front littoral avec ses façades belles époques, situé le long du boulevard de la Plage et du boulevard Félix Faure.

Article UB.1 - Occupations et utilisations des sols interdites

Sont interdits :

- Les affouillements et exhaussements de sol, sauf s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages techniques autorisés dans la zone,
- Les parcs d'attraction,
- Les bâtiments industriels,
- Les constructions et installations soumises à autorisation au titre des Installations Classées Pour la Protection de l'Environnement,
- Les terrains de camping et de caravaning,
- Les Parcs Résidentiels de Loisirs et implantations d'habitations légères de loisirs,
- Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée,
- Les dépôts de toute nature,
- Les constructions nouvelles à usage d'entrepôt, sauf s'ils sont liés à une activité autorisée dans la zone,
- Les bâtiments agricoles,
- Les éoliennes d'une hauteur supérieure à 12 mètres.

- ***Dans le seul secteur UBa :***
- Les bâtiments à usage commercial et activités commerciales,
- Les résidences hôtelières ou para-hôtelières.
- Les parcs d'attraction.

Pour les secteurs de la zone UB, concernés par le Plan de Prévention des Risques Naturels « Ile d'Oléron » et situés en zone B4, se référer au règlement du PPRN, en ce qui concerne les utilisations et occupations du sol interdites.

Article UB.2 - Occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions suivantes :

- Les groupes de garage ne sont autorisés que s'ils sont liés à une opération de construction,
- Les abris de jardin, garages indépendants, préaux et piscines, ne sont autorisés sur une propriété que s'ils sont conçus simultanément ou postérieurement à une construction à usage d'habitation ou d'activité.

Toute opération significative de plus de 800 m² de S.H.O.N. ou de plus de 5 lots devra obligatoirement contribuer aux principes de mixité sociale conformément aux dispositions de l'article L.123-1-5 16° du Code de l'Urbanisme (mixité sociale) :

- Soit l'opérateur devra réaliser 25 % de logements locatifs à loyer encadré, dont 15 % en logements locatifs sociaux conventionnés (PLUS, PLAI, PLS) ;
- Soit il devra présenter au moins 15 % de la superficie de l'opération pour la réalisation de logements locatifs sociaux. Ces 15 % d'espace ne pourront être affectés à aucun autre type de construction. La collectivité pourra ainsi se porter acquéreur de cet espace et réaliser ou faire réaliser ces logements locatifs sociaux.

Pour les secteurs de la zone UB, concernés par le Plan de Prévention des Risques Naturels « Ile d'Oléron » et situés en zone B4, se référer au règlement du PPRN, en ce qui concerne les utilisations et occupations du sol interdites.

Article UB.3 - Accès et voiries

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un accès à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.
2. Les constructions et installations à leur achèvement doivent être desservies par des voies ouvertes à la circulation publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et de protection civile.
3. Ces voies ne doivent comporter aucun obstacle susceptible d'interdire la circulation du matériel de lutte contre l'incendie et des services publics.
4. Les voies en impasse devront rester l'exception. S'il est impossible de faire autrement, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et des services publics (notamment les véhicules de ramassage des ordures ménagères).
5. Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale. L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement sur la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Article UB.4 - Conditions de desserte par les réseaux

1. Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2. Eaux d'assainissement :

- ***Eaux usées***

Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement.

- ***Eaux pluviales***

Un dispositif de rétention et d'absorption devra être réalisé sur le terrain d'assiette du projet.

En cas d'impossibilité technique, un raccordement au réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales pourra être envisagé.

Si l'évacuation des eaux pluviales ne peut être réalisée par l'intermédiaire du réseau public ou par un dispositif d'infiltration sur la parcelle, le terrain doit être considéré comme inconstructible.

Un dispositif de rétention et d'absorption devra être réalisé sur le terrain d'assiette du projet. Les pétitionnaires devront produire un descriptif du système envisagé et de son dimensionnement (sauf pour les opérations soumises à déclaration ou autorisation, au titre de la loi sur l'Eau qui font l'objet d'une étude d'incidence spécifique). En cas d'impossibilité, il pourra utilement être mis en place des dispositifs de collecte qui permettent la réutilisation ultérieure des eaux pluviales dites propres (issues principalement des toitures).

Les fossés qui permettent l'écoulement des eaux pluviales vers les marais et l'océan doivent être entretenus conformément au Recueil des Usages Locaux :

art.33 du Recueil des Usages Locaux codifiés conformément aux dispositions de la loi du 03/01/1924 :

- *"...les fossés sont curés quand ils cessent de remplir le but dans lequel ils ont été ouverts...",*
- *"...l'entretien est à la charge du locataire ou du propriétaire...".*

3. Réseaux divers :

La création, l'extension et les renforcements des réseaux ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés en souterrain, câbles scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Article UB.5 – Caractéristique des terrains

Non réglementé.

Article UB.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

➢ ***Dans le seul secteur UBa :***

1. **En l'absence d'implantation caractéristique du bâti à l'alignement ou dans le cas d'implantations disparates, un recul compris entre 0 et 10 mètres par rapport à celui-ci ou à la limite d'emprise de la voie** peut être observé. Dans ce cas, le traitement au sol poursuivra celui de la rue ou un muret d'une hauteur maximale d'1,20 mètre marquera l'alignement (dans le respect de l'article L123-1-5 7°du Code de l'Urbanisme).
2. Lorsque l'implantation de la construction entre 0 et 10 mètres risque de compromettre la qualité paysagère ou patrimoniale (et notamment la destruction de boisements), la construction peut être édifiée en observant un retrait supérieur mais la distance entre la limite d'emprise de la voie et la façade de la construction doit rester inférieure à 15 mètres.
3. Les bâtiments annexes pourront observer un recul supérieur à 10 mètres.

➢ ***Dans le seul secteur UBb :***

1. Les constructions principales seront implantées en respectant un recul compris entre **3 et 5 mètres** par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer. Dans ce

cas l'alignement sera obligatoirement marqué par une clôture végétale, un mur maçonné d'une hauteur maximale d'1,20 mètre ou muret surmonté d'une grille (dans ce cas la hauteur totale sera d'un mètre maximum).

2. Lorsque l'implantation de la construction entre 3 et 5 mètres risque de compromettre la qualité paysagère ou patrimoniale (et notamment la destruction de boisements) ou de gêner l'écoulement des eaux pluviales, la construction peut être édifiée en observant un retrait supérieur mais la distance entre la limite d'emprise de la voie et la façade de la construction doit rester inférieure à 10 mètres.

3. Les bâtiments annexes pourront observer un recul supérieur à 5 mètres.

➢ ***Dans l'ensemble de la zone UB :***

1. Un retrait inférieur pourra être admis si la construction nouvelle s'implante sur l'emprise d'une ancienne construction précédemment établie plus près de l'alignement. L'alignement pourra être donné par le mur de clôture.

2. Lorsque la construction projetée jouxte une autre construction en bon état, mais implantée différemment (quel qu'en soit le recul) la nouvelle construction peut être implantée avec le même recul.

3. Lorsqu'une première construction est édifiée conformément aux dispositions mentionnées ci-dessus (points 1 à 2), d'autres constructions peuvent être édifiées sans référence à l'alignement mais en respectant l'ensemble des autres articles du règlement (densité, implantation par rapport aux limites séparatives, …).

4. Les piscines enterrées de plus de 0,6 mètre doivent être implantées à une distance minimale de 1,5 mètre de l'alignement.

DISPOSITIONS GENERALES :

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

Ces dispositions ne s'appliquent pas non plus aux extensions de constructions existantes implantées différemment, ou aux reconstructions à l'identique.

Article UB.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

➢ ***Dans le seul secteur UBa :***

Les constructions nouvelles devront s'implanter sur :

- ***Soit au moins une des deux limites séparatives latérales***
- *Soit en conservant un léger recul par rapport aux limites séparatives. Dans ce cas,* **le recul devra être compris entre 0,50 mètre et 1,50 mètre.**

➢ ***Dans le seul secteur UBb :***

Afin de conserver la qualité architecturale, paysagère et patrimoniale du site, **les constructions nouvelles doivent être implantées en conservant un léger recul par rapport aux limites séparatives. Ce recul devra être compris entre 0,50 mètre et 1,50 mètre.**

➢ ***Dans l'ensemble de la zone UB*** :

1. En limite de fond de parcelle, les constructions d'une hauteur inférieure à 3 mètres au faîtage peuvent s'implanter sur la ou les limite(s). Dans les autres cas, une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres doit être observée. Le calcul de cette distance de recul est établi au faîtage de la construction.

2. Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 1,5 mètre des limites séparatives.

3. Les constructions ne peuvent être édifiées à moins de 5 mètres des Espaces Boisés Classés identifiés au plan de zonage.

4. Dans le cas d'une extension d'une construction existante, située à moins de 5 mètres d'un Espace Boisé Classé, la nouvelle construction pourra s'implantée en continuité de l'existant, sans référence au recul obligatoire énoncés ci-dessus (point n°5).

Article UB.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article UB.9 - Emprise au sol des constructions

➢ ***Dans le seul secteur UBa :***

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder **60%** de la superficie du terrain, dans le but de favoriser l'infiltration des eaux de ruissellement.

Les piscines ainsi que les terrasses maçonnées et l'ensemble des espaces imperméabilisés (allées goudronnées, dallages,…) sont intégrés dans cette emprise.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique après sinistre (article L.111-3 du Code de l'Urbanisme).

➢ ***Dans le seul secteur UBb :***

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder **40%** de la superficie du terrain, dans le but de favoriser l'infiltration des eaux de ruissellement.

Les piscines ainsi que les terrasses maçonnées et l'ensemble des espaces imperméabilisés (allées goudronnées, dallages,…) sont intégrés dans cette emprise.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique après sinistre (article L.111-3 du Code de l'Urbanisme).

Article UB.10 - Hauteur maximale des constructions

DISPOSITIONS GENERALES :

Les plancher bas des constructions ne devront pas être surélevés de plus de 30 cm par rapport au terrain naturel. Si le terrain est soumis aux dispositions du Plan de Prévention des Risques, les plancher bas des constructions ne devront pas être surélevés de plus de 60 cm par rapport au terrain naturel.

La hauteur maximale des constructions se calcule depuis le terrain naturel avant travaux jusqu'à l'égout du toit.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB :

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à **6,50 mètres à l'égout (R+1+c)** depuis le terrain naturel avant travaux.

La hauteur maximale des bâtiments annexes est limitée à **3,50 mètres au faîtage**.

DISPOSITIONS DIVERSES :

Les règles de hauteur maximale définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux éléments de superstructure (souches de cheminée, cages d'ascenseur, éléments techniques, etc.).

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique après sinistre (article L.111-3 du Code de l'Urbanisme). La hauteur du bâtiment pourra être la même que le bâtiment initial, lors d'une reconstruction à l'identique après sinistre.

En cas d'extension d'une construction existante de hauteur supérieure à 6,50 mètres à l'égout, l'extension peut être de même hauteur que le bâtiment initial dès lors qu'elle se situe dans son prolongement (continuité de façade).

Article UB.11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Tout projet doit respecter les recommandations contenues dans la Charte « Paysage, Urbanisme, Architecture du Pays Marennes Oléron » annexée au présent règlement. En outre, les prescriptions du présent article **UB11** sont opposables.

DISPOSITIONS GENERALES :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nu.

I. PARTIE VISIBLE DEPUIS LE DOMAINE PUBLIC OU DE L'ESPACE A USAGE PUBLIC :

Le caractère de l'architecture sera celui du bâti traditionnel en particulier les ouvertures auront une proportion en rapport avec les parties pleines. La continuité de volume et de matériaux avec le bâti traditionnel sera exigée.

A. LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION ET EQUIPEMENTS PUBLICS DE TYPE TRADITIONNEL :

1) Les façades

- En restauration, l'aspect de la façade initiale doit être respectée : matériaux identiques (forme et couleur), pentes de toit identiques, traitement des détails à l'identique, la proportion et la forme des ouvertures à l'identique, les éléments décoratifs des façades devront être conservés. Le réemploi des matériaux anciens sera privilégié.
- Les finitions et les teintes devront respectées celles de l'architecture balnéaire.
- Les bâtiments en moellons ou pierres sèches pourront conserver leur aspect.
- Les matériaux traditionnels apparents, pierre de taille ou moellons auront des joints clairs du ton du matériau employé et arasé au nu de ce matériau.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) est interdit.
- Les éléments saillants ou rentrants (terrasses, balcons, oriels, lucarnes,…) devront recevoir un traitement à l'identique, dans le respect de l'architectura locale existante.
- Les détails et modénatures de façades devront être traités à l'identique.
- Les appareils (paraboles, appareils de chauffage, climatiseurs, panneaux solaires…), en façade sur rue ou mur latéral, visibles du domaine public, sont proscrits.

2) Les matériaux

- Les enduits seront de finition talochée ou lissée, blanc. D'autres finitions ou teintes pourront être acceptées, notamment sur l'architecture balnéaire.
- Les parties en pierre de taille seront laissées apparentes à joints pleins du ton des pierres, sans surépaisseur sur le parement de la pierre de taille.

3) Les ouvertures

- La proportion des ouvertures sera plus haute que large. Leur hauteur sera comprise entre 1,5 et 2 fois la largeur.
- Les barreaux de défense de baie seront droits, verticaux et mis en épaisseur du mur.
- S'ils sont prévus, les appuis de fenêtres seront réduits à la largeur de l'ouverture.
- Les petits percements de type "babouettes" devront obligatoirement être situés à l'étage des constructions. Ils peuvent avoir des proportions plus carrées.

4) Les menuiseries

- Les menuiseries extérieures (ferrures comprises) respecteront l'aspect et la palette de couleurs de la Charte Intercommunale « Paysage, Urbanisme, Architecture en Oléron » annexée au présent règlement.
- L'emploi du bois sera privilégié tant pour les fenêtres que pour les volets.
- Les volets de bois seront sans barre oblique.
- Les portes de garage double battant sont préconisées.
- Les ferrures seront de la même couleur que les volets.
- La pose de volets battants est obligatoire. En cas de pose de volets roulants, les coffres et rails devront être rendus invisibles du domaine public.

5) Les toitures

- En restauration, l'aspect de la couverture initiale doit être respecté : matériaux identiques (forme et couleur), pentes de toit identiques, traitement des détails à l'identique. Le réemploi des matériaux anciens et la pose en chapeau de courants neufs sera privilégié.
- Les toitures seront en tuiles de terre cuite creuse, ni peintes ni vernies. Elles peuvent être de tons mélangés (sauf « brunis » et vieillis), posées sans ordre. Les tuiles mécaniques plates sont réservées aux constructions balnéaires à restaurer. La tuile romane (tuile canal mécanique) est autorisée.
- La toiture sera en principe à deux pentes. Les couvertures à croupes sont réservées aux volumes ayant un étage.
- Sur les pignons, les rives seront à la saintongeaise (la tuile de « courant » forme la rive).
- Sur les murs gouttereaux, la saillie maximale de la tuile d'égout sera de 15 cm du nu du mur et sans gouttière. Si la gouttière existe, cette saillie sera comprise entre 7 et 12 cm.
- Aux égouts des toits il n'y aura ni débords maçonnés, ni coffres fermés, ni planches de calfeutrement.
- Les gouttières pendantes seront de forme exclusivement demi cylindrique (ton de l'enduit ou en zinc).
- Les pentes de toitures neuves ne devront pas excéder une pente comprise entre 25 et 33%.
- Les fenêtres de toit devront être intégrées à la pente du toit, sans épaisseur, de dimension rectangulaire, notamment plus haute que large.
- Les dispositifs techniques et notamment ceux nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) doivent être intégrés à l'architecture des constructions de telle sorte qu'elles n'apparaissent pas comme un élément rapporté. Les capteurs solaires seront implantés sur un seul pan de la toiture et ne pourront constituer plus de 30 % de la superficie de celle-ci.

6) Le rythme des façades

- Des variations des lignes de faîtage et d'égout de toiture (d'au moins 20 centimètres) devront intervenir dès lors que le linéaire de bâti sur rue dépasse 15 mètres.

II. Partie non visible du domaine public ou de l'espace a usage public :

Le caractère de l'architecture pourra être celui des maisons traditionnelles. La continuité de volume et de matériaux avec le bâti traditionnel pourra être exigée et devra alors respecter les prescriptions et recommandations citées ci-dessus.

Le caractère du bâti pourra également adopter des expressions architecturales plus contemporaines uniquement sur les parties non visibles depuis le domaine public. L'apparition des exigences environnementales dans la conception de l'habitat conduira à des expressions architecturales nouvelles, qui peuvent trouver leur place. Ces expressions architecturales nouvelles devront instaurer un dialogue avec le contexte bâti ou naturel en matière de volume, de modénature et d'organisation du bâti.

A. Les constructions a usage d'habitation et equipements publics de type traditionnel :

- Le patio, la terrasse couverte, la verrière pourront se développer sur les parties non visibles depuis le domaine public, en employant des matériaux contemporains, tandis que les dépendances sur rue maintiendront la continuité de volume et de matériau avec le bâti traditionnel.
- Les baies et les grandes ouvertures vitrées pourront être autorisées.
- Une vraie recherche architecturale sera indispensable pour les constructions publiques et les bâtiments d'activité.
- La végétalisation des façades et des toitures pourra être autorisée uniquement sur les parties non visibles depuis l'espace public.
- Les capteurs solaires pourront trouver leur place au sol ou sur les murs de façade non visibles, pour le bâti existant comme en construction neuve.
- Le bardage bois pourra rester apparent. Il sera de préférence de teinte brute et posé à la verticale.
- Le recours à l'emploi des matériaux nouveaux exigera une conception architecturale adaptée et compatible avec le contexte bâti et paysager.
- Les fenêtres de toit devront être intégrées à la pente du toit, sans épaisseur, de dimension rectangulaire, notamment plus haute que large.

III. Les batiments annexes :

Les bâtiments annexes seront limités à une construction par unité foncière. Seront considérées comme annexes toutes dépendances à une construction principale existante.

Les bâtiments annexes accolés à la construction principale doivent présenter une unité d'aspect (matériaux, teintes et finitions identiques). Les matériaux précaires et les matériaux préfabriqués employés à nu sont interdits.

Les bâtiments annexes indépendants de la construction principale seront non visibles du domaine public. Ils peuvent être de deux types :

- ***En structure légère dès lors que cette construction fait moins de 9 m² au sol*** *: les parois seront en bois, lasuré, peint ou en bois traité à cœur, laissé brut ; la couverture sera d'aspect tuiles ou en bardeau bitumineux dans les secteurs non concernés par le risque feu.*
- ***En structure lourde dès lors que cette construction fait de 0 à 30 m² au sol*** *: les parois sont en matériaux identiques à ceux de la construction principale ou du mur de clôture le plus proche, ou en pierre de pays : la couverture sera en tuile de terre cuite.*

IV. Les clotures :

Les portails seront de préférence en bois ou en fer.

Les piliers de portail et portillon auront la même hauteur que la clôture, sans saillie côté voie.

Les claustras et notamment les panneaux occultants sont interdits.

A. Les clotures donnant sur l'espace public :

a. Les murs de clôtures devront être en harmonie avec le bâti existant de la rue. Elles seront :

- en mur de finition arrondie plein blanc ou en pierre (non surmontés de grilles) éventuellement recouverts d'une tuile posée dans le sens de la longueur, d'une hauteur maximale de 1,20 mètre
- en mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,40 et 0,80 mètre et surmonté d'une grille sobre peinte à barreaux verticaux ou d'une claire-voie en bois peint
- *perméables dans les zones submersibles (absence d'obstacle au libre écoulement des eaux).*

B. Les clotures en limites separatives :

a. ne doivent pas excéder **2 mètres** de hauteur, elles seront :

- en grillage ou maçonnées en limite de propriété
- en mur plein blanc ou en pierre (non surmontés de grilles)
- en haie végétale composée d'arbustes aux espèces mélangées.
- *perméables dans les zones submersibles (absence d'obstacle au libre écoulement des eaux).*

➢ ***Dans le seul secteur UBb :***

B. Les batiments a usage commercial :

1) Devantures et vitrines :

- Les façades commerciales présentant un caractère décoratif ou publicitaire et comportant des vitrines d'exposition ne pourront être établies que dans la hauteur du rez-de-chaussée des immeubles. La limite supérieure de ces aménagements sera fixée par le niveau du plancher haut du rez-de-chaussée, ou s'il n'en existe pas, par un bandeau ou une corniche appartenant au gros œuvre.
- Les vérandas sont interdites en façade.
- La composition des façades commerciales devra respecter l'échelle et la trame de construction des immeubles, présenter des lignes simples : les dites façades devront être réalisées en matériaux résistants de qualité.
- La structure du bâtiment (arcs, linteaux appareillés, poutres bois, pieds droits moulurés,...) devra être mise en valeur chaque fois qu'elle existe.
- Les devantures anciennes en coffrage de bois devront être conservées.
- En l'absence de structure ancienne intéressante, les matériaux devront être en harmonie avec le caractère du bâtiment et de la rue.
- Le recours à l'emploi des matériaux nouveaux exigera une conception architecturale adaptée et compatible avec le contexte bâti et paysager.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) est interdit.
- La proportion des ouvertures sera plus large que haute.
- Les commerces pourront établir des vitrines dans les ouvertures existantes.

DISPOSITIONS DIVERSES

Les prescriptions architecturales définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes,...).

Les dispositions du présent article peuvent faire l'objet de dérogations pour permettre d'atteindre une ou plusieurs cibles relatives à la démarche de Haute Qualité Environnementale.

Pour les constructions identifiées au plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, les modifications ou extensions doivent être conduites dans le respect de l'architecture originelle ; volumes, ouvertures, matériaux des façades et des toitures, pentes des toitures.

Article UB.12 - Stationnement

Les espaces dédiés au stationnement à l'intérieur des constructions (garages) ou des propriétés (parkings) **ne peuvent être transformés en habitation** sauf si le nombre initial de places est restitué à l'intérieur de la propriété.
Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

❖ ***Caractéristiques des places de stationnement :***

Les dimensions minimales de ces places, sauf en bordure des voies en stationnement linéaire, devront être de 5,00 m x 2,50 m. Elles doivent être indépendantes ou autonomes.
Les dimensions minimales des places réservées aux personnes handicapées, sauf en bordure des voies en stationnement linéaire, devront être de 5,00 m x 3,30 m. Elles doivent être indépendantes ou autonomes.

Usage des constructions	Nombre d'emplacements
En habitations individuelles (uniquement pour les constructions neuves et les extensions de plus de 50m² de SHON)	1 place minimum par logement de moins de 80 m² de SHON 2 places par logement de 80m² à 160 m² de SHON 3 places par logement de plus de 160 m² de SHON
En habitat collectif (uniquement pour les constructions neuves et les extensions de plus de 50m² de SHON)	1 place minimum par logement de moins de 60 m² de SHON 2 places par logement de plus de 60m² de SHON
Résidences de tourisme	2 places par habitation
Hôtels (établissements de plus de 5 chambres)	1 place par chambre
Restaurants, dancing	1 place par tranche de 4 m² de SHON au-delà de 100 m² de SHON
Commerces	Néant pour les constructions inférieures à 80 m² de SHON 1 place par tranche de 20 m² de SHON pour les constructions dont la SHON est comprise entre 80 et 300 m² 1 place par tranche de 15 m² de SHON pour les constructions dont la SHON dépasse 300 m²
Artisanat, bureaux	Néant pour les constructions dont la SHON est inférieure à 80m² 1 place par tranche de 40 m² de SHON pour les constructions dont la SHON est supérieure à 80m²

Pour les opérations de plus de 5 logements, il sera par ailleurs exigé :

- la création d'un local pour les deux roues à raison d'une surface au-moins égale à 2m² par logement
- un local à ordures ménagères accessible directement depuis la voie publique, sa dimension devra permettre le stockage des conteneurs à ordures ménagères et de tri nécessaires à l'opération.
- une place « visiteur » accessible depuis la voie publique par tranche de 5 logements.

DISPOSITIONS DIVERSES

Toutefois, en cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé à reporter sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, les places de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Article UB.13 - Les espaces libres et les plantations

1. Tout arbre abattu devra être replanté sur le terrain d'assiette (un pour un).
2. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 50 m² de la superficie affectée à cet usage.
3. Pour les opérations d'ensemble de plus de 1500 m² de S.H.O.N., il sera réalisé au minimum 10% de la superficie de l'unité foncière d'espaces verts de pleine terre à usage collectif, réalisé en dehors des emprises de circulation de véhicules, en un ou plusieurs îlots.
4. Les espaces non bâtis devront être traités en jardin d'agrément et comporter au moins 1 arbre de haute tige par tranche de 150 m² de terrain libre.
5. Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, figurés au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
6. Les éléments remarquables à conserver, à protéger ou à créer, figurés au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L123-1-5 7°du Code de l'urbanisme.
7. Les haies mono-spécifiques et toutes espèces envahissantes (Jussies, Myriophylle du Brésil, Elodée, Lagarosiphon, Renouée du Japon, Baccharis, Herbes de la Pampa,…) sont proscrites. Elles seront idéalement constituées aux deux tiers de variétés à feuilles caduques. Les espèces locales sont à privilégier.

Article UB.14 - Le coefficient d'occupation du sol

En cas de division foncière, il ne peut être construit que dans la limite des droits à bâtir restant avant division, et ces droits seront répartis de façon proportionnelle sans dépasser le COS initial (article L.123-1-11 du Code de l'Urbanisme).

➢ **Dans le seul secteur UBa :**

Le COS est fixé à **0,5.**

Dans le cadre de la réalisation de logements sociaux dans les conditions fixées à l'article UB.2, ou lorsque les constructions répondent au label « Très Haute Performance Energétique » ou au label « Bâtiment Basse Consommation », le COS sera porté à **0,60**.

➢ **Dans le seul secteur UBb :**

Le COS est fixé à **0,35.**

Dans le cadre de la réalisation de logements sociaux dans les conditions fixées à l'article UB.2, ou lorsque les constructions répondent au label « Très Haute Performance Energétique » ou au label « Bâtiment Basse Consommation », le COS sera porté à **0,42**.

ZONE UC

Cf. croquis annexés en fin de document.

CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone de faible densité correspond aux extensions urbaines de ces dernières décennies autour des noyaux anciens, dans lesquelles demeurent d'importantes capacités de développement urbain (extension et densification). Sa vocation est exclusivement réservée à l'habitat.

Cette zone est divisée en 2 sous-secteurs, en fonction d'un gradient de densité du bâti :
- **Le secteur UCa** correspond aux quartiers résidentiels pavillonnaires denses.
- **Le secteur UCb**, correspond aux quartiers résidentiels pavillonnaires relativement denses.

Article UC.1 - Occupations et utilisations des sols interdites

Sont interdits :
- Les affouillements et exhaussements de sol, sauf s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages techniques autorisés dans la zone,
- Les parcs d'attraction,
- Les bâtiments industriels,
- Les constructions et installations soumises à autorisation au titre des Installations Classées Pour la Protection de l'Environnement,
- Les terrains de camping et de caravaning,
- Les Parcs Résidentiels de Loisirs et implantations d'habitations légères de loisirs,
- Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée,
- Les dépôts de toute nature,
- Les constructions nouvelles à usage d'entrepôt, sauf s'ils sont liés à une activité autorisée dans la zone,
- Les bâtiments à usage commercial,
- Les bâtiments agricoles,
- Les éoliennes d'une hauteur supérieure à 12 mètres.

La zone UC est concernée par différents niveaux de risques (B2 / B3 / R2a / B1), du Plan de Prévention des Risques Naturels « Ile d'Oléron ». Il est obligatoire de se référer au règlement du PPRN, en ce qui concerne les utilisations et occupations du sol interdites.

Article UC.2 - Occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions suivantes :
- Les groupes de garage ne sont autorisés que s'ils sont liés à une opération de construction,

- Les abris de jardin, garages indépendants, préaux et piscines, ne sont autorisés sur une propriété que s'ils sont conçus simultanément ou postérieurement à une construction à usage d'habitation ou d'activité.

Toute opération significative de plus de 800 m² de S.H.O.N. ou de plus de 5 lots devra obligatoirement contribuer aux principes de mixité sociale conformément aux dispositions de l'article L.123-1-5 16° du Code de l'Urbanisme (mixité sociale) :

- Soit l'opérateur devra réaliser 25 % de logements locatifs à loyer encadré, dont 15 % en logements locatifs sociaux conventionnés (PLUS, PLAI, PLS) ;
- Soit il devra présenter au moins 15 % de la superficie de l'opération pour la réalisation de logements locatifs sociaux. Ces 15 % d'espace ne pourront être affectés à aucun autre type de construction. La collectivité pourra ainsi se porter acquéreur de cet espace et réaliser ou faire réaliser ces logements locatifs sociaux.

La zone UC est concernée par différents niveaux de risques (B2 / B3 / R2a / B1), du Plan de Prévention des Risques Naturels « Ile d'Oléron ». Il est obligatoire de se référer au règlement du PPRN, en ce qui concerne les utilisations et occupations du sol interdites.

Article UC.3 - Accès et voiries

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un accès à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.
2. Les constructions et installations à leur achèvement doivent être desservies par des voies ouvertes à la circulation publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et de protection civile.
3. Ces voies ne doivent comporter aucun obstacle susceptible d'interdire la circulation du matériel de lutte contre l'incendie et des services publics.
4. Les voies en impasse devront rester l'exception. S'il est impossible de faire autrement, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et des services publics (notamment les véhicules de ramassage des ordures ménagères).
5. Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale. L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement sur la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Article UC.4 – Conditions de desserte par les réseaux

1. Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2. Eaux d'assainissement :

- ***Eaux usées***

Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement.

- ***Eaux pluviales***

Un dispositif de rétention et d'absorption devra être réalisé sur le terrain d'assiette du projet.

En cas d'impossibilité technique, un raccordement au réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales pourra être envisagé.

Si l'évacuation des eaux pluviales ne peut être réalisée par l'intermédiaire du réseau public ou par un dispositif d'infiltration sur la parcelle, le terrain doit être considéré comme inconstructible.

Un dispositif de rétention et d'absorption devra être réalisé sur le terrain d'assiette du projet. Les pétitionnaires devront produire un descriptif du système envisagé et de son dimensionnement (sauf pour les opérations soumises à déclaration ou autorisation, au titre de la loi sur l'Eau qui font l'objet d'une étude d'incidence spécifique). En cas d'impossibilité, il pourra utilement être mis en place des dispositifs de collecte qui permettent la réutilisation ultérieure des eaux pluviales dites propres (issues principalement des toitures).

Les fossés qui permettent l'écoulement des eaux pluviales vers les marais et l'océan doivent être entretenus conformément au Recueil des Usages Locaux :

art.33 du Recueil des Usages Locaux codifiés conformément aux dispositions de la loi du 03/01/1924 :

- *"...les fossés sont curés quand ils cessent de remplir le but dans lequel ils ont été ouverts...",*
- *"...l'entretien est à la charge du locataire ou du propriétaire...".*

3. Réseaux divers :

La création, l'extension et les renforcements des réseaux ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés en souterrain, câbles scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Article UC.5 - Caractéristique des terrains

Non réglementé.

Article UC.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- ***Dans le seul secteur UCa :***

1. Les constructions principales seront implantées en respectant un recul compris entre 0 et 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.
2. Lorsque l'implantation de la construction entre 0 et 5 mètres risque de compromettre la qualité paysagère ou patrimoniale (et notamment la destruction de boisements), la construction peut être édifiée en observant un retrait supérieur, mais la distance entre la limite d'emprise de la voie et la façade de la construction doit rester inférieure à 10 mètres.

- ***Dans le seul secteur UCb :***

1. Les constructions principales seront implantées en respectant un recul compris entre 0 et 15 mètres par rapport par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.
2. Lorsque l'implantation de la construction entre 0 et 15 mètres risque de compromettre la qualité paysagère ou patrimoniale (et notamment la destruction de boisements), la construction peut être édifiée en observant un retrait supérieur mais la distance entre la limite d'emprise de la voie et la façade de la construction doit rester inférieure à 20 mètres.

- ***Dans l'ensemble de la zone UC :***

1. Un retrait supérieur pourra être admis si la construction nouvelle s'implante sur l'emprise d'une ancienne construction précédemment établie en retrait. L'alignement pourra être donné par le mur de clôture.
2. Lorsque la construction projetée jouxte une autre construction en bon état, mais implantée différemment (quel qu'en soit le recul) la nouvelle construction peut être implantée avec le même recul.

3. Sur les terrains d'une largeur de façade sur voie inférieure à 5 mètres, les constructions peuvent être édifiées sans référence à l'alignement. Un portail ou une clôture devra dans ce cas marquer l'alignement.

4. Lorsqu'une première construction est édifiée conformément aux dispositions mentionnées ci-dessus (points 1 à 4), d'autres constructions peuvent être édifiées sans référence à l'alignement mais en respectant l'ensemble des autres articles du règlement (densité, implantation par rapport aux limites séparatives, …).

5. Les piscines enterrées de plus de 0,6 mètre doivent être implantées à une distance minimale de 1,5 mètre de l'alignement.

6. Les bâtiments annexes pourront ne pas respecter les dispositions ci-dessus énoncées.

DISPOSITIONS DIVERSES

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

Ces dispositions ne s'appliquent pas non plus aux extensions de constructions existantes implantées différemment, ou aux reconstructions à l'identique.

Article UC.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

➢ ***Dans le seul secteur UCa :***

- Les constructions nouvelles doivent être implantées ***sur les deux limites séparatives latérales.***

➢ ***Dans le seul secteur UCb :***

- ***Sur une des deux limites séparatives latérales au moins****. Dans ce cas, la distance comptée entre le bâtiment et la limite non bâtie doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3 mètres.*

➢ ***Dans l'ensemble de la zone UC :***

1. En limite de fond de parcelle, les constructions d'une hauteur inférieure à 3 mètres au faîtage peuvent s'implanter sur la ou les limite(s). Dans les autres cas, une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres doit être observée. Le calcul de cette distance de recul est établi au faîtage de la construction.

2. Les piscines enterrées de plus de 0,6 mètre doivent être implantées à une distance minimale de 1,5 mètre des limites séparatives.

3. Les constructions ne peuvent être édifiées à moins de 5 mètres des Espaces Boisés Classés identifiés au plan de zonage.

4. Dans le cas d'une extension d'une construction existante, située à moins de 5 mètres d'un Espace Boisé Classé, la nouvelle construction pourra s'implantée en continuité de l'existant, sans référence au recul obligatoire énoncés ci-dessus (point n°4).

Article UC.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article UC.9 - Emprise au sol des constructions

➢ ***Dans le seul secteur UCa :***

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder **50%** de la superficie du terrain, dans le but de favoriser l'infiltration des eaux de ruissellement.

➢ ***<u>Dans le seul secteur UCb :</u>***

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder **30%** de la superficie du terrain, dans le but de favoriser l'infiltration des eaux de ruissellement.

➢ ***<u>Dans l'ensemble de la zone UC :</u>***

Les piscines ainsi que les terrasses maçonnées et l'ensemble des espaces imperméabilisés (allées goudronnées, dallages, …) sont intégrés dans cette emprise.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique après sinistre (article L.111-3 du Code de l'Urbanisme).

Article UC.10 - Hauteur maximale des constructions

<u>DISPOSITIONS GENERALES :</u>

Les plancher bas des constructions ne devront pas être surélevés de plus de 30 cm par rapport au terrain naturel. Si le terrain est soumis aux dispositions du Plan de Prévention des Risques, les plancher bas des constructions ne devront pas être surélevés de plus de 60 cm par rapport au terrain naturel.

La hauteur maximale des constructions se calcule depuis le terrain naturel avant travaux jusqu'à l'égout du toit.

<u>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC :</u>

La hauteur maximale des constructions est limitée à **5 mètres à l'égout** depuis le terrain naturel avant travaux.

La hauteur maximale des bâtiments annexes est limitée à **3,50 mètres au faîtage**.

<u>DISPOSITIONS DIVERSES :</u>

Les règles de hauteur maximale définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux éléments de superstructure (souches de cheminée, cages d'ascenseur, éléments techniques, etc.).

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique après sinistre (article L.111-3 du Code de l'Urbanisme). La hauteur du bâtiment pourra être la même que le bâtiment initial, lors d'une reconstruction à l'identique après sinistre.

En cas d'extension d'une construction existante de hauteur supérieure à 5 mètres à l'égout, l'extension peut être de même hauteur que le bâtiment initial dès lors qu'elle se situe dans son prolongement (continuité de façade).

Article UC.11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Tout projet doit respecter les recommandations contenues dans la Charte « Paysage, Urbanisme, Architecture du Pays Marennes Oléron » annexée au présent règlement. En outre, les prescriptions du présent article **UC11** sont opposables.

<u>DISPOSITIONS GENERALES :</u>

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nu.

I. PARTIE VISIBLE DEPUIS LE DOMAINE PUBLIC OU DE L'ESPACE A USAGE PUBLIC:

Le caractère de l'architecture sera celui du bâti traditionnel en particulier les ouvertures auront une proportion en rapport avec les parties pleines. La continuité de volume et de matériaux avec le bâti traditionnel sera exigée. Tout pastiche est interdit.

A. LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION ET EQUIPEMENTS PUBLICS DE TYPE TRADITIONNEL :

1) Les matériaux :

- Les enduits seront de finition talochée ou lissée, blanc. D'autres finitions ou teintes pourront être acceptées, notamment sur l'architecture balnéaire.
- Les bâtiments préexistants, en moellons ou pierres sèches pourront conserver leur aspect.
- Les matériaux traditionnels apparents, pierre de taille ou moellons auront des joints clairs du ton du matériau employé et arasé au nu de ce matériau.
- Les parties en pierre de taille seront laissées apparentes à joints pleins du ton des pierres, sans surépaisseur sur le parement de la pierre de taille.
- Les constructions d'aspect bois sont interdites.

2) Les ouvertures

- La proportion des ouvertures sera plus haute que large. Leur hauteur sera comprise entre 1,5 et 2 fois la largeur.
- Les barreaux de défense de baie seront droits, verticaux et mis en épaisseur du mur.
- S'ils sont prévus, les appuis de fenêtres seront réduits à la largeur de l'ouverture.
- Les petits percements de type "babouettes" devront obligatoirement être situés à l'étage des constructions. Ils peuvent avoir des proportions plus carrées.

3) Les menuiseries

- Les menuiseries extérieures (ferrures comprises) respecteront l'aspect et la palette de couleurs de la Charte Intercommunale « Paysage, Urbanisme, Architecture en Oléron » annexée au présent règlement.
- L'emploi du bois sera privilégié tant pour les fenêtres que pour les volets.
- Les volets de bois seront sans barre oblique.
- Les portes de garage double battant sont préconisées.
- Les ferrures seront de la même couleur que les volets.
- La pose de volets battants est obligatoire. En cas de pose de volets roulants, les coffres et rails devront être rendus invisibles du domaine public.

4) Les toitures

- En restauration, l'aspect de la couverture initiale doit être respecté : matériaux identiques (forme et couleur), pentes de toit identiques, traitement des détails à l'identique. Le réemploi des matériaux anciens et la pose en chapeau de courants neufs sera privilégié.
- Les toitures seront en tuiles de terre cuite creuse, ni peintes ni vernies. Elles peuvent être de tons mélangés (sauf « brunis » et vieillis), posées sans ordre. Les tuiles mécaniques plates sont réservées aux constructions balnéaires à restaurer. La tuile romane (tuile canal mécanique) est autorisée.
- La toiture sera en principe à deux pentes. Les couvertures à croupes sont réservées aux volumes ayant un étage.
- Sur les pignons, les rives seront à la saintongeaise (la tuile de « courant » forme la rive).

- Sur les murs gouttereaux, la saillie maximale de la tuile d'égout sera de 15 cm du nu du mur et sans gouttière. Si la gouttière existe, cette saillie sera comprise entre 7 et 12 cm.
- Aux égouts des toits il n'y aura ni débords maçonnés, ni coffres fermés, ni planches de calfeutrement.
- Les gouttières pendantes seront de forme exclusivement demi cylindrique (ton de l'enduit ou en zinc).
- Les pentes de toitures neuves ne devront pas excéder une pente comprise entre 25 et 33%.
- Les fenêtres de toit devront être intégrées à la pente du toit, sans épaisseur, de dimension rectangulaire, notamment plus haute que large.
- Les dispositifs techniques et notamment ceux nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) doivent être intégrés à l'architecture des constructions de telle sorte qu'elles n'apparaissent pas comme un élément rapporté. Les capteurs solaires seront implantés sur un seul pan de la toiture et ne pourront constituer plus de 30 % de la superficie de celle-ci.

5) Le rythme des façades

- Des variations des lignes de faîtage et d'égout de toiture (d'au moins 20 centimètres) devront intervenir dès lors que le linéaire de bâti sur rue dépasse 15 mètres.

6) Les façades

- Les appareils (paraboles, appareils de chauffage, climatiseurs, panneaux solaires…), en façade sur rue ou mur latéral, visibles du domaine public, sont proscrits.
- Les prescriptions architecturales définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes,...).

II. PARTIE NON VISIBLE DU DOMAINE PUBLIC OU DE L'ESPACE A USAGE PUBLIC :

Le caractère de l'architecture pourra être celui des maisons traditionnelles. La continuité de volume et de matériaux avec le bâti traditionnel pourra être exigée et devra alors respecter les prescriptions et recommandations citées ci-dessus.

Le caractère du bâti pourra également adopter des expressions architecturales plus contemporaines uniquement sur les parties non visibles depuis le domaine public. L'apparition des exigences environnementales dans la conception de l'habitat conduira à des expressions architecturales nouvelles, qui peuvent trouver leur place. Ces expressions architecturales nouvelles devront instaurer un dialogue avec le contexte bâti ou naturel en matière de volume, de modénature et d'organisation du bâti.

A. LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION ET EQUIPEMENTS PUBLICS DE TYPE TRADITIONNEL :

- Le patio, la terrasse couverte, la verrière pourront se développer sur les parties non visibles depuis le domaine public, en employant des matériaux contemporains, tandis que les dépendances sur rue maintiendront la continuité de volume et de matériau avec le bâti traditionnel.
- Les baies et les grandes ouvertures vitrées pourront être autorisées.
- Une vraie recherche architecturale sera indispensable pour les constructions publiques et les bâtiments d'activité.
- La végétalisation des façades et des toitures pourra être autorisée uniquement sur les parties non visibles depuis l'espace public.

- Les capteurs solaires pourront trouver leur place au sol ou sur les murs de façade non visibles, pour le bâti existant comme en construction neuve.
- Le bardage bois pourra rester apparent, il sera de préférence de teinte brute et posé à la verticale.
- Le recours à l'emploi des matériaux nouveaux exigera une conception architecturale adaptée et compatible avec le contexte bâti et paysager.
- Les fenêtres de toit devront être intégrées à la pente du toit, sans épaisseur, de dimension rectangulaire, notamment plus haute que large.

Les prescriptions architecturales définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes,...).

III. *LES BATIMENTS ANNEXES :*

Les **bâtiments annexes** seront limités à une construction par unité foncière. Seront considérées comme annexes toutes dépendances à une construction principale existante.

Les bâtiments annexes accolés à la construction principale doivent présenter une unité d'aspect (matériaux, teintes et finitions identiques). Les matériaux précaires et les matériaux préfabriqués employés à nu sont interdits.

Les bâtiments annexes indépendants de la construction principale seront non visibles du domaine public. Ils peuvent être de deux types :

- ***En structure légère dès lors que cette construction fait moins de 9 m² au sol*** *: les parois seront en bois, lasuré, peint ou en bois traité à cœur, laissé brut ; la couverture sera en bardeaux bitumeux de teinte foncée ou en tuiles de terre cuite.*
- ***En structure lourde dès lors que cette construction fait de 0 à 30 m² au sol*** *: les parois sont en matériaux identiques à ceux de la construction principale ou du mur de clôture le plus proche, ou en pierre de pays : la couverture sera en tuile de terre cuite.*

IV. *LES CLOTURES :*

Les portails seront de préférence en bois ou en fer.

Les piliers de portail et portillon auront la même hauteur que la clôture, sans saillie côté voie.

Les claustras et notamment les panneaux occultants sont interdits.

A. LES CLOTURES DONNANT SUR L'ESPACE PUBLIC :

b. ne doivent pas excéder **1,20 mètres** de hauteur, elles seront :

- en mur de finition arrondie plein blanc ou en pierre (non surmontés de grilles) éventuellement recouverts d'une tuile posée dans le sens de la longueur
- en mur bahut d'une hauteur d'un mètre maximum et surmonté d'une grille sobre peinte à barreaux verticaux ou d'une claire-voie en bois peint
- *seront perméables dans les zones submersibles (absence d'obstacle au libre écoulement des eaux).*

B. LES CLOTURES EN LIMITES SEPARATIVES :

c. ne doivent pas excéder **2 mètres** de hauteur, elles seront :

- en grillage ou maçonnées en limite de propriété

- en mur plein blanc ou en pierre (non surmontés de grilles)
- en haie végétale composée d'arbustes aux espèces mélangées.
- *seront perméables <u>dans les zones submersibles</u> (absence d'obstacle au libre écoulement des eaux).*

<u>DISPOSITIONS DIVERSES</u>

Les dispositions du présent article peuvent faire l'objet de dérogations pour permettre d'atteindre une ou plusieurs cibles relatives à la démarche de Haute Qualité Environnementale.

Pour les constructions identifiées au plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, les modifications ou extensions doivent être conduites dans le respect de l'architecture originelle ; volumes, ouvertures, matériaux des façades et des toitures, pentes des toitures.

Article UC.12 - Stationnement

Les espaces dédiés au stationnement à l'intérieur des constructions (garages) ou des propriétés (parkings) **<u>ne peuvent être transformés en habitation</u>** sauf si le nombre initial de places est restitué à l'intérieur de la propriété.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Usage des constructions	Nombre d'emplacements
En habitations individuelles (uniquement pour les constructions neuves et les extensions de plus de 50m² de SHON)	1 place minimum par logement de moins de 80 m² 2 places par logement de 80m² à 160 m² 3 places par logement de plus de 160 m²
En habitat collectif (uniquement pour les constructions neuves et les extensions de plus de 50m² de SHON)	1 place minimum par logement de moins de 60 m² 2 places par logement de plus de 60m²

❖ ***<u>Caractéristiques des places de stationnement :</u>***

Les dimensions minimales de ces places, sauf en bordure des voies en stationnement linéaire, devront être de 5,00 m x 2,50 m. Elles doivent être indépendantes ou autonomes.

Les dimensions minimales des places réservées aux personnes handicapées, sauf en bordure des voies en stationnement linéaire, devront être de 5,00 m x 3,30 mètre. Elles doivent être indépendantes ou autonomes.

<u>Pour les opérations de plus de 5 logements, il sera par ailleurs exigé :</u>

- la création d'un local pour les deux roues à raison d'une surface au-moins égale à 2m² par logement

- un local à ordures ménagères accessible directement depuis la voie publique, sa dimension devra permettre le stockage des conteneurs à ordures ménagères et de tri nécessaires à l'opération.

- une place « visiteur » accessible depuis la voie publique par tranche de 5 logements.

<u>DISPOSITIONS DIVERSES</u>

Toutefois, en cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé à reporter sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, les places de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Article UC.13 - Les espaces libres et les plantations

1. Tout arbre abattu devra être replanté sur le terrain d'assiette (un pour un).
2. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 50 m² de la superficie affectée à cet usage.
3. Pour les opérations d'ensemble de plus de 1500 m² de S.H.O.N., il sera réalisé au minimum 10% de la superficie de l'unité foncière d'espaces verts de pleine terre à usage collectif, réalisé en dehors des emprises de circulation de véhicules, en un ou plusieurs îlots.
4. Les espaces non bâtis devront être traités en jardin d'agrément et comporter au moins 1 arbre de haute tige par tranche de 150 m² de terrain libre.
5. Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, figurés au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
6. Les éléments remarquables à conserver, à protéger ou à créer, figurés au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L123-1-5 7° du Code de l'urbanisme.
7. Les haies mono-spécifiques et toutes espèces envahissantes (Jussies, Myriophylle du Brésil, Elodée, Lagarosiphon, Renouée du Japon, Baccharis, Herbes de la Pampa,…) sont proscrites. Elles seront idéalement constituées aux deux tiers de variétés à feuilles caduques. Les espèces locales sont à privilégier.

Article UC.14 - Le coefficient d'occupation du sol

En cas de division foncière, il ne peut être construit que dans la limite des droits à bâtir restant avant division, et ces droits seront répartis de façon proportionnelle sans dépasser le COS initial (article L.123-1-11 du Code de l'Urbanisme).

- ***Dans le seul secteur UCa :***

Le COS est fixé à **0,40.**

Lorsque les constructions répondent au label « Très Haute Performance Energétique » ou au label « Bâtiment Basse Consommation », le COS sera porté à **0,50**.

- ***Dans le seul secteur UCb :***

Le COS est fixé à **0,20.**

Dans le cadre de la réalisation de logements sociaux dans les conditions fixées à l'article UCb 2, ou lorsque les constructions répondent au label « Très Haute Performance Energétique » ou au label « Bâtiment Basse Consommation », le COS sera porté à **0,24**.

ZONE UD

CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone de faible densité correspond aux extensions urbaines de ces dernières décennies et dont une sur-densification poserait d'importants problèmes de gestion des réseaux et d'intégration paysagère. Elle est située en périphérie du centre-bourg, occupée par un habitat pavillonnaire de densité faible pour lequel le PLU propose un maintien des boisements existants. Sa vocation est exclusivement réservée à l'habitat.

Article UD.1 - Occupations et utilisations des sols interdites

Sont interdits :

- Les affouillements et exhaussements de sol, sauf s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages techniques autorisés dans la zone,
- Les parcs d'attraction,
- Les bâtiments industriels,
- Les constructions et installations soumises à autorisation au titre des Installations Classées Pour la Protection de l'Environnement,
- Les terrains de camping et de caravaning,
- Les Parcs Résidentiels de Loisirs et implantations d'habitations légères de loisirs,
- Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée,
- Les dépôts de toute nature,
- Les constructions nouvelles à usage d'entrepôt, sauf s'ils sont liés à une activité autorisée dans la zone,
- Les bâtiments agricoles,
- Les commerces,
- Les éoliennes d'une hauteur supérieure à 12 mètres.

Pour les secteurs de la zone UD, concernés par le Plan de Prévention des Risques Naturels « Ile d'Oléron » et situés en zone B4, se référer au règlement du PPRN, en ce qui concerne les utilisations et occupations du sol interdites.

Article UD.2 - Occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions suivantes :

- Les groupes de garage ne sont autorisés que s'ils sont liés à une opération de construction,
- Les abris de jardin, garages indépendants, préaux et piscines, ne sont autorisés sur une propriété que s'ils sont conçus simultanément ou postérieurement à une construction à usage d'habitation ou d'activité.

Toute opération significative de plus de 800 m² de S.H.O.N. ou de plus de 5 lots devra obligatoirement contribuer aux principes de mixité sociale conformément aux dispositions de l'article L.123-1-5 16° du Code de l'Urbanisme (mixité sociale) :

- Soit l'opérateur devra réaliser 25 % de logements locatifs à loyer encadré, dont 15 % en logements locatifs sociaux conventionnés (PLUS, PLAI, PLS) ;
- Soit il devra présenter au moins 15 % de la superficie de l'opération pour la réalisation de logements locatifs sociaux. Ces 15 % d'espace ne pourront être affectés à aucun autre type de construction. La collectivité pourra ainsi se porter acquéreur de cet espace et réaliser ou faire réaliser ces logements locatifs sociaux.

Pour les secteurs de la zone UD, concernés par le Plan de Prévention des Risques Naturels « Ile d'Oléron » et situés en zone B4, se référer au règlement du PPRN, en ce qui concerne les utilisations et occupations du sol interdites.

Article UD.3 - Accès et voiries

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un accès à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.
2. Les constructions et installations à leur achèvement doivent être desservies par des voies ouvertes à la circulation publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et de protection civile.
3. Ces voies ne doivent comporter aucun obstacle susceptible d'interdire la circulation du matériel de lutte contre l'incendie et des services publics.
4. Les voies en impasse devront rester l'exception. S'il est impossible de faire autrement, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et des services publics (notamment les véhicules de ramassage des ordures ménagères).
5. Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale. L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement sur la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Article UD.4 – Conditions de desserte par les réseaux

1. Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2. Eaux d'assainissement :

- ***Eaux usées***

Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement.

- ***Eaux pluviales***

Un dispositif de rétention et d'absorption devra être réalisé sur le terrain d'assiette du projet.

En cas d'impossibilité technique, un raccordement au réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales pourra être envisagé.

Si l'évacuation des eaux pluviales ne peut être réalisée par l'intermédiaire du réseau public ou par un dispositif d'infiltration sur la parcelle, le terrain doit être considéré comme inconstructible.

Un dispositif de rétention et d'absorption devra être réalisé sur le terrain d'assiette du projet. Les pétitionnaires devront produire un descriptif du système envisagé et de son dimensionnement (sauf pour les opérations soumises à déclaration ou autorisation, au titre de la loi sur l'Eau qui font l'objet

d'une étude d'incidence spécifique). En cas d'impossibilité, il pourra utilement être mis en place des dispositifs de collecte qui permettent la réutilisation ultérieure des eaux pluviales dites propres (issues principalement des toitures).

Les fossés qui permettent l'écoulement des eaux pluviales vers les marais et l'océan doivent être entretenus conformément au Recueil des Usages Locaux :

art.33 du Recueil des Usages Locaux codifiés conformément aux dispositions de la loi du 03/01/1924 :

- *"...les fossés sont curés quand ils cessent de remplir le but dans lequel ils ont été ouverts...",*
- *"...l'entretien est à la charge du locataire ou du propriétaire...".*

3. Réseaux divers :

La création, l'extension et les renforcements des réseaux ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés en souterrain, câbles scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Article UD.5 – Caractéristique des terrains

Non réglementé.

Article UD.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. **Les constructions principales seront implantées en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.**
2. Un retrait inférieur pourra être admis si la construction nouvelle s'implante sur l'emprise d'une ancienne construction précédemment établie plus près de l'alignement. L'alignement pourra être donné par le mur de clôture.
3. Lorsque la construction projetée jouxte une autre construction en bon état, mais implantée différemment (quel qu'en soit le recul) la nouvelle construction peut être implantée avec le même recul.
4. Lorsqu'une première construction est édifiée conformément aux dispositions mentionnées ci-dessus (points 1 à 3), d'autres constructions peuvent être édifiées sans référence à l'alignement mais en respectant l'ensemble des autres articles du règlement (densité, implantation par rapport aux limites séparatives, …).
5. Les piscines enterrées de plus de 0,6 mètre doivent être implantées à une distance minimale de 1,5 mètre de l'alignement.

DISPOSITIONS DIVERSES

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

Ces dispositions ne s'appliquent pas non plus aux extensions de constructions existantes implantées différemment, ou aux reconstructions à l'identique.

Article UD.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. **Les constructions nouvelles doivent être implantées :**

   - ***Soit sur une des deux limites séparatives latérales au moins****. Dans ce cas, la distance comptée entre le bâtiment et la limite non bâtie doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3 mètres.*
   - ***Soit en retrait des limites séparatives latérales,*** *à une distance des limites au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3 mètres* ***(D = H/2 et D>3m mini)****.*

2. En limite de fond de parcelle, les constructions d'une hauteur inférieure à 3 mètres au faîtage peuvent s'implanter sur la ou les limite(s). Dans les autres cas, une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres doit être observée. Le calcul de cette distance de recul est établi au faîtage de la construction.

3. Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 1,5 mètre des limites séparatives.

4. Les constructions ne peuvent être édifiées à moins de 5 mètres des Espaces Boisés Classés identifiés au plan de zonage

5. Dans le cas d'une extension d'une construction existante, située à moins de 5 mètres d'un Espace Boisé Classé, la nouvelle construction pourra s'implantée en continuité de l'existant, sans référence au recul obligatoire énoncés ci-dessus (point n°5).

Article UD.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article UD.9 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder **30%** de la superficie du terrain si la construction nouvelle est desservie ***par l'assainissement collectif.***

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder **20%** de la superficie du terrain si la construction nouvelle dispose ***d'un assainissement non collectif.***

Les piscines ainsi que les terrasses maçonnées et l'ensemble des espaces imperméabilisés (allées goudronnées, dallages, …) sont intégrés dans cette emprise.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique après sinistre (article L.111-3 du Code de l'Urbanisme).

Article UD.10 - Hauteur maximale des constructions

DISPOSITIONS GENERALES :

Les plancher bas des constructions ne devront pas être surélevés de plus de 30 cm par rapport au terrain naturel. Si le terrain est soumis aux dispositions du Plan de Prévention des Risques, les plancher bas des constructions ne devront pas être surélevés de plus de 60 cm par rapport au terrain naturel.

La hauteur maximale des constructions se calcule depuis le terrain naturel avant travaux jusqu'à l'égout du toit.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD :

La hauteur maximale des constructions est limitée à **5 mètres à l'égout** depuis le terrain naturel avant travaux.

La hauteur des bâtiments annexes est limitée à **3,50 mètres au faîtage**.

DISPOSITIONS DIVERSES :

Les règles de hauteur maximale définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux éléments de superstructure (souches de cheminée, cages d'ascenseur, éléments techniques, etc.).

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique après sinistre (article L.111-3 du Code de l'Urbanisme). La hauteur du bâtiment pourra être la même que le bâtiment initial, lors d'une reconstruction à l'identique après sinistre.

En cas d'extension d'une construction existante de hauteur supérieure à 5 mètres à l'égout, l'extension peut être de même hauteur que le bâtiment initial dès lors qu'elle se situe dans son prolongement (continuité de façade).

Article UD.11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Tout projet doit respecter les recommandations contenues dans la Charte « Paysage, Urbanisme, Architecture du Pays Marennes Oléron » annexée au présent règlement. En outre, les prescriptions du présent article **UD11** sont opposables.

DISPOSITIONS GENERALES :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus.

I. PARTIE VISIBLE DEPUIS LE DOMAINE PUBLIC OU DE L'ESPACE A USAGE PUBLIC:

Le caractère de l'architecture sera celui du bâti traditionnel avoisinant, en conservant le rapport entre les parties pleines et les ouvertures. La continuité de volume et de matériaux avec le bâti traditionnel sera exigée. Tout pastiche est interdit.

A. LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION ET EQUIPEMENTS PUBLICS DE TYPE TRADITIONNEL :

1) Les matériaux

- Les enduits seront de finition talochée ou lissée, blanc. D'autres finitions ou teintes pourront être acceptées, notamment sur l'architecture balnéaire. Néanmoins, les constructions d'aspect bois sont autorisées.
- Les bâtiments préexistants en moellons ou pierres sèches pourront conserver leur aspect.
- Les matériaux traditionnels apparents, pierre de taille ou moellons auront des joints clairs du ton du matériau employé et arasé au nu de ce matériau.
- Les parties en pierre de taille seront laissées apparentes à joints pleins du ton des pierres, sans surépaisseur sur le parement de la pierre de taille.

2) Les ouvertures

- La proportion des ouvertures sera plus haute que large. Leur hauteur sera comprise entre 1,5 et 2 fois la largeur.
- Les barreaux de défense de baie seront droits, verticaux et mis en épaisseur du mur.
- S'ils sont prévus, les appuis de fenêtres seront réduits à la largeur de l'ouverture.
- Les petits percements de type "babouettes" devront obligatoirement être situés à l'étage des constructions. Ils peuvent avoir des proportions plus carrées.

3) Les menuiseries

- Les menuiseries extérieures (ferrures comprises) respecteront l'aspect et la palette de couleurs de la Charte Intercommunale « Paysage, Urbanisme, Architecture en Oléron » annexée au présent règlement.
- L'emploi du bois sera privilégié tant pour les fenêtres que pour les volets.
- Les volets de bois seront sans barre oblique.
- Les portes de garage double battant sont préconisées.

- Les ferrures seront de la même couleur que les volets.
- La pose de volets battants est obligatoire. En cas de pose de volets roulants, les coffres et rails devront être rendus invisibles du domaine public.

4) Les toitures

- En restauration, l'aspect de la couverture initiale doit être respecté : matériaux identiques (forme et couleur), pentes de toit identiques, traitement des détails à l'identique. Le réemploi des matériaux anciens et la pose en chapeau de courants neufs sera privilégié.
- Les toitures seront en tuiles de terre cuite creuse, ni peintes ni vernies. Elles peuvent être de tons mélangés (sauf « brunis » et vieillis), posés sans ordre. Les tuiles mécaniques plates sont réservées aux constructions balnéaires à restaurer. La tuile romane (tuile canal mécanique) est autorisée.
- La toiture sera en principe à deux pentes. Les couvertures à croupes sont réservées aux volumes ayant un étage.
- Sur les pignons, les rives seront à la saintongeaise (la tuile de « courant » forme la rive).
- Sur les murs gouttereaux, la saillie maximale de la tuile d'égout sera de 15 cm du nu du mur et sans gouttière. Si la gouttière existe, cette saillie sera comprise entre 7 et 12 cm.
- Aux égouts des toits il n'y aura ni débords maçonnés, ni coffres fermés, ni planches de calfeutrement.
- Les gouttières pendantes seront de forme exclusivement demi cylindrique (ton de l'enduit ou en zinc).
- Les pentes de toitures neuves ne devront pas excéder une pente comprise entre 25 et 33%.
- Les fenêtres de toit devront être intégrées à la pente du toit, sans épaisseur, de dimension rectangulaire, notamment plus haute que large.
- Les dispositifs techniques et notamment ceux nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) doivent être intégrés à l'architecture des constructions de telle sorte qu'elles n'apparaissent pas comme un élément rapporté. Les capteurs solaires seront implantés sur un seul pan de la toiture et ne pourront constituer plus de 30 % de la superficie de celle-ci.

5) Le rythme des façades

- Des variations des lignes de faîtage et d'égout de toiture (d'au moins 20 centimètres) devront intervenir dès lors que le linéaire de bâti sur rue dépasse 15 mètres.

6) Les façades

- Les appareils (paraboles, appareils de chauffage, climatiseurs, panneaux solaires…), en façade sur rue ou mur latéral, visibles du domaine public, sont proscrits.
- Les prescriptions architecturales définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes,...).

II. PARTIE NON VISIBLE DU DOMAINE PUBLIC OU DE L'ESPACE A USAGE PUBLIC:

Le caractère de l'architecture pourra être celui des maisons traditionnelles. La continuité de volume et de matériaux avec le bâti traditionnel pourra être exigée et devra alors respecter les prescriptions et recommandations citées ci-dessus.

Le caractère du bâti pourra également adopter des expressions architecturales plus contemporaines uniquement sur les parties non visibles depuis le domaine public. L'apparition des exigences environnementales dans la conception de l'habitat conduira à des expressions architecturales nouvelles, qui peuvent trouver leur place. Ces expressions architecturales nouvelles devront instaurer un dialogue avec le contexte bâti ou naturel en matière de volume, de modénature et d'organisation du bâti.

A. LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION ET EQUIPEMENTS PUBLICS DE TYPE TRADITIONNEL :

- Le patio, la terrasse couverte, la verrière pourront se développer sur les parties non visibles depuis le domaine public, en employant des matériaux contemporains, tandis que les dépendances sur rue maintiendront la continuité de volume et de matériau avec le bâti traditionnel.
- Les baies et les grandes ouvertures vitrées pourront être autorisées.
- Une vraie recherche architecturale sera indispensable pour les constructions publiques et les bâtiments d'activité.
- La végétalisation des façades et des toitures pourra être autorisée uniquement sur les parties non visibles depuis l'espace public.
- Les capteurs solaires pourront trouver leur place au sol ou sur les murs de façade non visibles, pour le bâti existant comme en construction neuve.
- Le bardage bois pourra rester apparent. Il sera de préférence de teinte naturelle ou peint en respectant les préconisations de la chartre architecturale et paysagère. Il sera posé de préférence à la verticale.
- Le recours à l'emploi des matériaux nouveaux exigera une conception architecturale adaptée et compatible avec le contexte bâti et paysager.
- Les fenêtres de toit devront être intégrées à la pente du toit, sans épaisseur, de dimension rectangulaire, notamment plus haute que large.

Les prescriptions architecturales définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes,...).

III. LES BATIMENTS ANNEXES :

Les bâtiments annexes seront limités à ***une construction par unité foncière***. Seront considérées comme annexes toutes dépendances à une construction principale existante.

Les bâtiments annexes accolés à la construction principale doivent présenter une unité d'aspect (matériaux, teintes et finitions identiques). Les matériaux précaires et les matériaux préfabriqués employés à nu sont interdits.

Les bâtiments annexes indépendants de la construction principale seront non visibles du domaine public. Ils peuvent être de deux types :

- ***En structure légère dès lors que cette construction fait moins de 9 m² au sol*** *: les parois seront en bois, lasuré, peint ou en bois traité à cœur, laissé brut ; la couverture sera en bardeaux bitumeux de teinte foncée ou en tuiles de terre cuite.*
- ***En structure lourde dès lors que cette construction fait de 0 à 30 m² au sol*** *: les parois sont en matériaux identiques à ceux de la construction principale ou du mur de clôture le plus proche, ou en pierre de pays : la couverture sera en tuile de terre cuite.*

IV. LES CLOTURES :

Les portails seront de préférence en bois ou en fer.

Les piliers de portail et portillon auront la même hauteur que la clôture, sans saillie côté voie.

Les claustras et notamment les panneaux occultants sont interdits.

A. LES CLOTURES DONNANT SUR L'ESPACE PUBLIC :

a) ne doivent pas excéder **1,20 mètres** de hauteur, elles seront :

- en mur de finition arrondie plein blanc ou en pierre (non surmontés de grilles) éventuellement recouverts d'une tuile posée dans le sens de la longueur
- en mur bahut d'une hauteur d'un mètre maximum et surmonté d'une grille sobre peinte à barreaux verticaux ou d'une claire-voie en bois peint
- *seront perméables dans les zones submersibles (absence d'obstacle au libre écoulement des eaux).*

B. LES CLOTURES EN LIMITES SEPARATIVES :

b) ne doivent pas excéder **2 mètres** de hauteur, elles seront :

- en grillage ou maçonnées en limite de propriété
- en mur plein blanc ou en pierre (non surmontés de grilles)
- en haie végétale composée d'arbustes aux espèces mélangées.
- *perméables dans les zones submersibles (absence d'obstacle au libre écoulement des eaux).*

DISPOSITIONS DIVERSES

Les dispositions du présent article peuvent faire l'objet de dérogations pour permettre d'atteindre une ou plusieurs cibles relatives à la démarche de Haute Qualité Environnementale.

Pour les constructions identifiées au plan de zonage au titre de l'article L.123-1.7 du Code de l'Urbanisme, les modifications ou extensions doivent être conduites dans le respect de l'architecture originelle ; volumes, ouvertures, matériaux des façades et des toitures, pentes des toitures.

Article UD.12 - Stationnement

Les espaces dédiés au stationnement à l'intérieur des constructions (garages) ou des propriétés (parkings) **ne peuvent être transformés en habitation** sauf si le nombre initial de places est restitué à l'intérieur de la propriété.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

❖ ***Caractéristiques des places de stationnement :***

Les dimensions minimales de ces places, sauf en bordure des voies en stationnement linéaire, devront être de **5,00 m x 2,50 m**. Elles doivent être indépendantes ou autonomes.

Usage des constructions	Nombre d'emplacements
En habitations individuelles (uniquement pour les constructions neuves et les extensions de plus de 50m² de SHON)	1 place minimum par logement de moins de 80 m² 2 places par logement de 80m² à 160 m² 3 places par logement de plus de 160 m²
En habitat collectif (uniquement pour les constructions neuves et les extensions de plus de 50m² de SHON)	1 place minimum par logement de moins de 60 m² 2 places par logement de plus de 60m²
Artisanat, bureaux	Néant pour les constructions dont la SHON est inférieure à 80m² 1 place par tranche de 40 m² de SHON pour les constructions dont la SHON est supérieure à 80m²

Les dimensions minimales des places réservées aux personnes handicapées, sauf en bordure des voies en stationnement linéaire, devront être de **5,00 m x 3,30 m**. Elles doivent être indépendantes ou autonomes.

Pour les opérations de plus de 5 logements, il sera par ailleurs exigé :

- la création d'un local pour les deux roues à raison d'une surface au-moins égale à 2m² par logement
- un local à ordures ménagères accessible directement depuis la voie publique, sa dimension devra permettre le stockage des conteneurs à ordures ménagères et de tri nécessaires à l'opération.
- une place « visiteur » accessible depuis la voie publique par tranche de 5 logements.

DISPOSITIONS DIVERSES

Toutefois, en cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé à reporter sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les places de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Article UD.13 - Les espaces libres et les plantations

1. Tout arbre abattu devra être replanté sur le terrain d'assiette (un pour un).
2. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 50 m² de la superficie affectée à cet usage.
3. Pour les opérations d'ensemble de plus de 1500 m² de S.H.O.N., il sera réalisé au minimum 10% de la superficie de l'unité foncière d'espaces verts de pleine terre à usage collectif, réalisé en dehors des emprises de circulation de véhicules, en un ou plusieurs îlots.
4. Les espaces non bâtis devront être traités en jardin d'agrément et comporter au moins 1 arbre de haute tige par tranche de 150 m² de terrain libre.
5. Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, figurés au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
6. Les éléments remarquables à conserver, à protéger ou à créer, figurés au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L123-1-5 7° du Code de l'urbanisme.
7. Les haies mono-spécifiques et toutes espèces envahissantes (Jussies, Myriophylle du Brésil, Elodée, Lagarosiphon, Renouée du Japon, Baccharis, Herbes de la Pampa,…) sont proscrites. Elles seront idéalement constituées aux deux tiers de variétés à feuilles caduques. Les espèces locales sont à privilégier.

Article UD.14 - Le coefficient d'occupation du sol

En cas de division foncière, il ne peut être construit que dans la limite des droits à bâtir restant avant division, et ces droits seront répartis de façon proportionnelle sans dépasser le COS initial (article L.123-1-11 du Code de l'Urbanisme).

Le COS est fixé à **0,15.**

Dans le cadre de la réalisation de logements sociaux dans les conditions fixées à l'article UD2 ou lorsque les constructions répondent au label « Très Haute Performance Energétique » ou au label « Bâtiment Basse Consommation », le COS sera porté à **0,18**.

ZONE UE

CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone est réservée à la réalisation d'installations ou d'équipements publics. Elle regroupe des équipements publics ayant des vocations différentes (Centre Hélio Marin, Foyer départemental de Lannelongue, l'école élémentaire, Fun Park,…).

Cette zone est divisée en 5 sous-secteurs, en fonction de la fonction de chaque équipement :

- **Le secteur UE1** correspond au Centre Héliomarin ;
- **Le secteur UE2** correspond au Foyer Départemental de Lannelongue ;
- **Le secteur UE3** correspond aux équipements publics (école élémentaire, centre de secours, salles des fêtes,…)
- **Le secteur UE4** correspond à la station d'épuration des eaux usées ;
- **Le secteur UE5**, correspond au Fun Park.

Suite à la tempête Xynthia, il a été constaté une zone de danger avéré pour les populations où des hauteurs d'eau de plus d'un mètre ont pu être relevées en zone UA. Dans ce secteur, le principe d'inconstructibilité est la règle générale et tout projet d'extension d'habitation y est interdit. Le réaménagement des surfaces existantes sans extension est envisageable sous réserve d'une réduction de vulnérabilité. Il conviendra d'appliquer l'article R111-1-2 du Code de l'Urbanisme pour toute autre demande.

Article UE.1 - Occupations et utilisations des sols interdites

Toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières conformément à l'article UE. 2 est interdite.

La zone UE est concernée par différents niveaux de risques (R3 / B4 / R2a / B1), du Plan de Prévention des Risques Naturels « Ile d'Oléron ». Il est obligatoire de se référer au règlement du PPRN, en ce qui concerne les utilisations et occupations du sol interdites.

Article UE.2 - Occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions suivantes :

- ***<u>Dans les seuls secteurs UE1 et UE2 :</u>***
  - Les constructions à usage d'habitation (hébergements du personnel et des pensionnaires) liés aux activités de santé, sociales et médico-sociales.
  - Les locaux et aménagements techniques nécessaires à l'activité autorisée
  - La reconstruction à l'identique d'un bâtiment sinistré à condition que la densité soit au plus égale à celle du bâtiment sinistré.
  - Les constructions et installations liées ou nécessaires aux services et réseaux d'infrastructure et aux équipements d'intérêt général tels que les ouvrages de type EDF, station de pompage, réservoir d'eau, ouvrages hydrauliques et hydroélectriques, etc., dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone

➢ ***Dans le seul secteur UE3 :***

- Les constructions et installations liées ou nécessaires aux services et réseaux d'infrastructure et aux équipements d'intérêt général tels que les ouvrages de type EDF, station de pompage, réservoir d'eau, ouvrages hydrauliques et hydroélectriques, etc., dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment sinistré à condition que la densité soit au plus égale à celle du bâtiment sinistré.

➢ ***Dans le seul secteur UE4 :***

- Les constructions et installations nécessaires à l'exercice du service public de collecte et de traitement des eaux usées (bureaux, sanitaires, espace d'accueil, unités de traitement).
- Les constructions et installations nécessaires à l'exercice du service public de gestion et de collecte des eaux pluviales (bassin de rétention, lagunage,…)
- Les constructions et installations liées ou nécessaires aux services et réseaux d'infrastructure et aux équipements d'intérêt général tels que les ouvrages de type EDF, station de pompage, réservoir d'eau, ouvrages hydrauliques et hydroélectriques, etc.

➢ ***Dans le seul secteur UE5 :***

- Les installations et activités de loisirs en lien avec le parc de loisirs « Fun Park »,
- Les aménagements légers (chemins piétonniers et objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public)
- L'aménagement d'aires de jeux et de sports
- Toutes activités ou installations de loisirs.
- Les constructions et installations liées ou nécessaires aux services et réseaux d'infrastructure et aux équipements d'intérêt général tels que les ouvrages de type EDF, station de pompage, réservoir d'eau, ouvrages hydrauliques et hydroélectriques, etc.

La zone UE est concernée par différents niveaux de risques (R3 / B4 / R2a / B1), du Plan de Prévention des Risques Naturels « Ile d'Oléron ». Il est obligatoire de se référer au règlement du PPRN, en ce qui concerne les utilisations et occupations du sol interdites.

Article UE.3 - Accès et voiries

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un accès à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.

2. Les constructions et installations à leur achèvement doivent être desservies par des voies ouvertes à la circulation publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et de protection civile.

3. Ces voies ne doivent comporter aucun obstacle susceptible d'interdire la circulation du matériel de lutte contre l'incendie et des services publics.

4. Les voies en impasse devront rester l'exception. S'il est impossible de faire autrement, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et des services publics (notamment les véhicules de ramassage des ordures ménagères).

5. Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale. L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement sur la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Article UE.4 – Conditions de desserte par les réseaux

➢ ***Dans l'ensemble des secteurs de la zone UE, hormis le secteur UE4 :***

1. Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2. Eaux d'assainissement :

- ***Eaux usées***

Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement.

- ***Eaux pluviales***

Un dispositif de rétention et d'absorption devra être réalisé sur le terrain d'assiette du projet.

En cas d'impossibilité technique, un raccordement au réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales pourra être envisagé.

Si l'évacuation des eaux pluviales ne peut être réalisée par l'intermédiaire du réseau public ou par un dispositif d'infiltration sur la parcelle, le terrain doit être considéré comme inconstructible.

Un dispositif de rétention et d'absorption devra être réalisé sur le terrain d'assiette du projet. Les pétitionnaires devront produire un descriptif du système envisagé et de son dimensionnement (sauf pour les opérations soumises à déclaration ou autorisation, au titre de la loi sur l'Eau qui font l'objet d'une étude d'incidence spécifique). En cas d'impossibilité, il pourra utilement être mis en place des dispositifs de collecte qui permettent la réutilisation ultérieure des eaux pluviales dites propres (issues principalement des toitures).

Les fossés qui permettent l'écoulement des eaux pluviales vers les marais et l'océan doivent être entretenus conformément au Recueil des Usages Locaux :

art.33 du Recueil des Usages Locaux codifiés conformément aux dispositions de la loi du 03/01/1924 :

"...les fossés sont curés quand ils cessent de remplir le but dans lequel ils ont été ouverts...",

"...l'entretien est à la charge du locataire ou du propriétaire...".

3. Réseaux divers :

La création, l'extension et les renforcements des réseaux ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés en souterrain, câbles scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

➢ ***Dans le seul secteur UE4 :***

Non réglementé.

Article UE.5 – Caractéristique des terrains

Non réglementé.

Article UE.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Les constructions nouvelles sont normalement implantées :
   - **soit à l'alignement,**
   - soit avec **un recul d'au moins 5 mètres** (pour permettre le stationnement) par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.

2. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif (pylônes, transformateurs, stations de relevage, …) ne sont pas concernés par les dispositions énoncées ci-dessus.

Article UE.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- ***Soit sur une des deux limites séparatives latérales au moins.*** *Dans ce cas, la distance comptée entre le bâtiment et la limite non bâtie doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3 mètres.*
- ***Soit en retrait des limites séparatives latérales,*** *à une distance des limites au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3 mètres* ***(D = H/2 et D>3m mini)****.*

2. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif (pylônes, transformateurs, stations de relevage, …) peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait.

3. Les constructions ne peuvent être édifiées à moins de 5 mètres des Espaces Boisés Classés identifiés au plan de zonage.

4. Dans le cas d'une extension d'une construction existante, située à moins de 5 mètres d'un Espace Boisé Classé, la nouvelle construction pourra s'implantée en continuité de l'existant, sans référence au recul obligatoire énoncés ci-dessus (point n°3).

Article UE.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article UE.9 - Emprise au sol des constructions

➢ ***Dans les seuls secteurs UE1, UE2 et UE5 :***

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder **50%** de la superficie du terrain.

Les piscines ainsi que les terrasses maçonnées et l'ensemble des espaces imperméabilisés (allées goudronnées, dallages, …) sont intégrés dans cette emprise.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique après sinistre (article L.111-3 du Code de l'Urbanisme).

➢ ***Dans les seuls secteurs UE 3 et UE 4 :***

Non réglementé.

Article UE.10 - Hauteur maximale des constructions

DISPOSITIONS GENERALES :

Les plancher bas des constructions ne devront pas être surélevés de plus de 30 cm par rapport au terrain naturel. Si le terrain est soumis aux dispositions du Plan de Prévention des Risques, les plancher bas des constructions ne devront pas être surélevés de plus de 60 cm par rapport au terrain naturel.

La hauteur maximale des constructions se calcule depuis le terrain naturel avant travaux soit jusqu'au faîtage du bâtiment, soit jusqu'à l'égout du toit.

- ***Dans le seul secteur UE1:***

La hauteur maximale des constructions est limitée à **8 mètres au faîtage** depuis le terrain naturel avant travaux. Néanmoins, si la construction existante est d'une hauteur supérieure, l'extension peut être réalisée en continuité (même hauteur).

- ***Dans le seul secteur UE2:***

La hauteur maximale des constructions est limitée à **6,5 mètres à l'égout du toit** depuis le terrain naturel avant travaux. Néanmoins, si la construction existante est d'une hauteur supérieure, l'extension peut être réalisée en continuité (même hauteur).

- ***Dans les seuls secteurs UE3 et UE4:***

La hauteur maximale des constructions est limitée à **6,5 mètres à l'égout du toit** depuis le terrain naturel avant travaux.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques et éléments ponctuels nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

- ***Dans le seul secteur UE5:***

La hauteur maximale des constructions est limitée à **6 mètres à l'égout du toit** depuis le terrain naturel avant travaux. Néanmoins, si la construction existante est d'une hauteur supérieure, l'extension peut être réalisée en continuité (même hauteur).

Les règles de hauteur maximale définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations et activités de loisirs**.**

DISPOSITIONS DIVERSES :

Les règles de hauteur maximale définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux éléments de superstructure (souches de cheminée, cages d'ascenseur, éléments techniques, etc.).

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique après sinistre (article L.111-3 du Code de l'Urbanisme). La hauteur du bâtiment pourra être la même que le bâtiment initial, lors d'une reconstruction à l'identique après sinistre.

En cas d'extension d'une construction existante de hauteur supérieure aux hauteurs autorisées dans les sous-secteurs UE1, UE2, UE3, UE4 et UE5, l'extension peut être de même hauteur que le bâtiment initial dès lors qu'elle se situe dans son prolongement (continuité de façade).

Article UE.11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

D'une façon générale, le caractère architectural des constructions devra se référer à l'image traditionnelle du bâti de l'île d'Oléron.

Tout projet doit respecter les recommandations contenues dans la Charte « Paysage, Urbanisme, Architecture du Pays Marennes Oléron » annexée au présent règlement. En outre, les prescriptions du présent article sont opposables.

1. **Les constructions** doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage. Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
2. Les pentes de toitures neuves ne devront pas excéder une pente comprise 33%.
3. **Les bâtiments annexes** accolés à la construction principale doivent présenter une unité d'aspect (matériaux, teintes et finitions identiques). Seront considérées comme annexes toutes dépendances à une construction principale existante.
4. **Les clôtures** ne doivent pas excéder **2 mètres** de hauteur, elles doivent être hautes et structurantes. Elles seront de deux types :
   - Mur bahut en maçonnerie, doublé d'une haie vive (composée d'essences locales)
   - Grillage vert tendu sur poteaux béton naturel ou piquets métalliques verts, doublé d'une haie vive (composée d'essences locales)

Article UE.12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

- ***Caractéristiques des places de stationnement :***

Les dimensions minimales de ces places, sauf en bordure des voies en stationnement linéaire, devront être de 5,00 m x 2,50 m. Elles doivent être indépendantes ou autonomes.

Les dimensions minimales des places réservées aux personnes handicapées, sauf en bordure des voies en stationnement linéaire, devront être de 5,00 m x 3,30 m. Elles doivent être indépendantes ou autonomes. Il est rappelé que le stationnement doit être conforme aux dispositions en vigueur relative à l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite.

Catégorie	**Nombre d'emplacements**
Équipements	1 place pour 4 personnes pouvant être accueillies

Pour les équipements publics et/ou d'intérêt collectif, le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction de leur capacité d'accueil, de leurs particularités de fonctionnement et compte tenu des aires de stationnement public existantes dans le secteur, doit faire l'objet d'une note justificative. L'expression des besoins de stationnement sera proportionnée à l'effectif des employés et de la population accueillie. 5% des superficies de stationnement seront réservées aux personnes à mobilité réduite, avec un minimum d'une place par établissement.

DISPOSITIONS DIVERSES

Toutefois, en cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé à reporter sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, les places de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Article UE.13 - Les espaces libres et les plantations

1. Tout arbre abattu devra être replanté sur le terrain d'assiette (un pour un).
2. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 50 m² de la superficie affectée à cet usage.
3. Les espaces non bâtis devront être traités en jardin d'agrément et comporter au moins 1 arbre de haute tige par tranche de 150 m² de terrain libre.
4. Les marges de reculement sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être plantées d'arbres et/ou d'arbustes.
5. Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer figurés au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
6. Les éléments remarquables à conserver, à protéger ou à créer, figurés au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L123-1-5 7° du Code de l'urbanisme.
7. Les haies mono-spécifiques et toutes espèces envahissantes (Jussies, Myriophylle du Brésil, Elodée, Lagarosiphon, Renouée du Japon, Baccharis, Herbes de la Pampa,…) sont proscrites. Elles seront idéalement constituées aux deux tiers de variétés à feuilles caduques. Les espèces locales sont à privilégier.

Article UE.14 - Le coefficient d'occupation du sol

Le COS n'est pas réglementé.

ZONE UH

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UH recouvre des espaces urbanisés de faible superficie situés au cœur des espaces naturels. Ces zones de faible densité correspondent aux habitations qui se sont implantées le long du littoral, le long de l'Avenue des Bouillats ou bien encore sur le secteur des Martinets, ces dernières décennies et dont une sur-densification poserait des problèmes notamment en terme de gestion des risques naturels majeurs, de réseaux et d'intégration paysagère. Elles sont situées à proximité immédiate du littoral, occupées par un habitat souvent individuel de densité faible. Le règlement de la zone ne permettra que l'extension limitée des constructions existantes.

Article UH.1 - Occupations et utilisations des sols interdites

Toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières conformément à l'article UH-2 est interdite.

Pour les secteurs de la zone UH, concernés par le Plan de Prévention des Risques Naturels « Ile d'Oléron » et situés en zone B1, se référer au règlement du PPRN, en ce qui concerne les utilisations et occupations du sol interdites.

Article UH.2 - Occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions suivantes :

- L'extension des constructions dans la limite de 30% de la superficie initiale du bâtiment (SHOB) et de 150 m² de SHON totale (existant + extension), sans création de nouveaux logements ;
- l'aménagement de pistes cyclables ou piétonnes ;
- les affouillements et exhaussements de sols liés à l'opération de rénovation ou de construction.
- Les constructions et installations liées ou nécessaires aux services et réseaux d'infrastructure et aux équipements d'intérêt général tels que les ouvrages de type EDF, station de pompage, réservoir d'eau, ouvrages hydrauliques et hydroélectriques, etc.

Pour les secteurs de la zone UH, concernés par le Plan de Prévention des Risques Naturels « Ile d'Oléron » et situés en zone B1, se référer au règlement du PPRN, en ce qui concerne les utilisations et occupations du sol interdites.

Article UH.3 - Accès et voiries

1. Les accès et la voirie privés nécessaires aux bâtiments doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité de défense contre l'incendie, de sécurité publique.
2. Est interdite l'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une construction ou installation existante ou autorisée à l'article UH2.

Article UH.4 – Conditions de desserte par les réseaux

1. Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2. Eaux d'assainissement :

- ***Eaux usées***

Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement.

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement avec des caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur.

- ***Eaux pluviales***

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales s'il existe. Dans le cas où le réseau est existant, l'aménagement en vue d'un raccordement devra faire l'objet d'une autorisation de la commune.

En cas d'absence de réseau, un dispositif de rétention et d'absorption devra être réalisé sur le terrain.

Un dispositif de rétention et d'absorption devra être réalisé sur le terrain d'assiette du projet. Les pétitionnaires devront produire un descriptif du système envisagé et de son dimensionnement (sauf pour les opérations soumises à déclaration ou autorisation, au titre de la loi sur l'Eau qui font l'objet d'une étude d'incidence spécifique). En cas d'impossibilité, il pourra utilement être mis en place des dispositifs de collecte qui permettent la réutilisation ultérieure des eaux pluviales dites propres (issues principalement des toitures).

Les fossés qui permettent l'écoulement des eaux pluviales vers les marais et l'océan doivent être entretenus conformément au Recueil des Usages Locaux :

art.33 du Recueil des Usages Locaux codifiés conformément aux dispositions de la loi du 03/01/1924 :

- *"...les fossés sont curés quand ils cessent de remplir le but dans lequel ils ont été ouverts...",*
- *"...l'entretien est à la charge du locataire ou du propriétaire...".*

3. Réseaux divers :

La création, l'extension et les renforcements des réseaux ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés en souterrain, câbles scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Article UH.5 – Caractéristique des terrains

Non réglementé.

Article UH.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. **Les extensions des constructions existantes devront respecter la continuité du bâti existant, en veillant à porter le moins possible atteinte à la végétation.**
2. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif. Ces dispositions ne s'appliquent pas non plus aux extensions de constructions existantes implantées différemment, ou aux reconstructions à l'identique.

Article UH.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. **Les extensions des constructions peuvent être implantées en limite séparative ou *en retrait des limites séparatives,*** *à une distance des limites au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3 mètres* ***(D = H/2 et D>3m mini)***
2. Les constructions ne peuvent être édifiées à moins de 5 mètres des Espaces Boisés Classés identifiés au plan de zonage.
3. Dans le cas d'une extension d'une construction existante, située à moins de 5 mètres d'un Espace Boisé Classé, la nouvelle construction pourra s'implantée en continuité de l'existant, sans référence au recul obligatoire énoncés ci-dessus (point n°2).

Article UH.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article UH.9 - Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article UH.10 - Hauteur maximale des constructions

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH :

La hauteur maximale des constructions est limitée à **6 mètres à l'égout (R+1)** depuis le terrain naturel avant travaux. Néanmoins, si la construction existante est d'une hauteur supérieure, l'extension peut être réalisée en continuité (même hauteur).

DISPOSITIONS DIVERSES

Les règles de hauteur maximale définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux éléments de superstructure (souches de cheminée, cages d'ascenseur, éléments techniques, etc.).

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique après sinistre (article L.111-3 du Code de l'Urbanisme). La hauteur du bâtiment pourra être la même que le bâtiment initial, lors d'une reconstruction à l'identique après sinistre.

En cas d'extension d'une construction existante de hauteur supérieure à 6 mètres à l'égout du toit, l'extension peut être de même hauteur que le bâtiment initial dès lors qu'elle se situe dans son prolongement (continuité de façade).

Article UH.11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Tout projet doit respecter les recommandations contenues dans la Charte « Paysage, Urbanisme, Architecture du Pays Marennes Oléron » annexée au présent règlement. En outre, les prescriptions du présent article UH-11 sont opposables.

DISPOSITIONS GENERALES :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus.

I. PARTIE VISIBLE DEPUIS LE DOMAINE PUBLIC OU DE L'ESPACE A USAGE PUBLIC:

Le caractère de l'architecture sera celui du bâti traditionnel avoisinant, en conservant le rapport entre les parties pleines et les ouvertures. La continuité de volume et de matériaux avec le bâti traditionnel sera exigée. Tout pastiche est interdit.

A. LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION ET EQUIPEMENTS PUBLICS DE TYPE TRADITIONNEL :

1) Les matériaux

- Les enduits seront de finition talochée ou lissée, blanc. D'autres finitions ou teintes pourront être acceptées, notamment sur l'architecture balnéaire. Néanmoins, les constructions d'aspect bois sont autorisées.
- Les bâtiments préexistants en moellons ou pierres sèches pourront conserver leur aspect.
- Les matériaux traditionnels apparents, pierre de taille ou moellons auront des joints clairs du ton du matériau employé et arasé au nu de ce matériau.
- Les parties en pierre de taille seront laissées apparentes à joints pleins du ton des pierres, sans surépaisseur sur le parement de la pierre de taille.

2) Les ouvertures

- La proportion des ouvertures sera plus haute que large. Leur hauteur sera comprise entre 1,5 et 2 fois la largeur.
- Les barreaux de défense de baie seront droits, verticaux et mis en épaisseur du mur.
- S'ils sont prévus, les appuis de fenêtres seront réduits à la largeur de l'ouverture.
- Les petits percements de type "babouettes" devront obligatoirement être situés à l'étage des constructions. Ils peuvent avoir des proportions plus carrées.

3) Les menuiseries

- Les menuiseries extérieures (ferrures comprises) respecteront l'aspect et la palette de couleurs de la Charte Intercommunale « Paysage, Urbanisme, Architecture en Oléron » annexée au présent règlement.
- L'emploi du bois sera privilégié tant pour les fenêtres que pour les volets.
- Les volets de bois seront sans barre oblique.
- Les portes de garage double battant sont préconisées.
- Les ferrures seront de la même couleur que les volets.
- La pose de volets battants est obligatoire. En cas de pose de volets roulants, les coffres et rails devront être rendus invisibles du domaine public.

4) Les toitures

- En restauration, l'aspect de la couverture initiale doit être respecté : matériaux identiques (forme et couleur), pentes de toit identiques, traitement des détails à l'identique. Le réemploi des matériaux anciens et la pose en chapeau de courants neufs sera privilégié.
- Les toitures seront en tuiles de terre cuite creuse, ni peintes ni vernies. Elles peuvent être de tons mélangés (sauf « brunis » et vieillis), posés sans ordre. Les tuiles mécaniques plates sont réservées aux constructions balnéaires à restaurer. La tuile romane (tuile canal mécanique) est autorisée.
- La toiture sera en principe à deux pentes. Les couvertures à croupes sont réservées aux volumes ayant un étage.
- Sur les pignons, les rives seront à la saintongeaise (la tuile de « courant » forme la rive).
- Sur les murs gouttereaux, la saillie maximale de la tuile d'égout sera de 15 cm du nu du mur et sans gouttière. Si la gouttière existe, cette saillie sera comprise entre 7 et 12 cm.

- Aux égouts des toits il n'y aura ni débords maçonnés, ni coffres fermés, ni planches de calfeutrement.
- Les gouttières pendantes seront de forme exclusivement demi cylindrique (ton de l'enduit ou en zinc).
- Les pentes de toitures neuves ne devront pas excéder une pente comprise entre 25 et 33%.
- Les fenêtres de toit devront être intégrées à la pente du toit, sans épaisseur, de dimension rectangulaire, notamment plus haute que large.
- Les dispositifs techniques et notamment ceux nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) doivent être intégrés à l'architecture des constructions de telle sorte qu'elles n'apparaissent pas comme un élément rapporté. Les capteurs solaires seront implantés sur un seul pan de la toiture et ne pourront constituer plus de 30 % de la superficie de celle-ci.

5) Le rythme des façades

- Des variations des lignes de faîtage et d'égout de toiture (d'au moins 20 centimètres) devront intervenir dès lors que le linéaire de bâti sur rue dépasse 15 mètres.

6) Les façades

- Les appareils (paraboles, appareils de chauffage, climatiseurs, panneaux solaires…), en façade sur rue ou mur latéral, visibles du domaine public, sont proscrits.
- Les prescriptions architecturales définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes,...).

II. PARTIE NON VISIBLE DU DOMAINE PUBLIC OU DE L'ESPACE A USAGE PUBLIC:

Le caractère de l'architecture pourra être celui des maisons traditionnelles. La continuité de volume et de matériaux avec le bâti traditionnel pourra être exigée et devra alors respecter les prescriptions et recommandations citées ci-dessus.

Le caractère du bâti pourra également adopter des expressions architecturales plus contemporaines uniquement sur les parties non visibles depuis le domaine public. L'apparition des exigences environnementales dans la conception de l'habitat conduira à des expressions architecturales nouvelles, qui peuvent trouver leur place. Ces expressions architecturales nouvelles devront instaurer un dialogue avec le contexte bâti ou naturel en matière de volume, de modénature et d'organisation du bâti.

A. LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION ET EQUIPEMENTS PUBLICS DE TYPE TRADITIONNEL :

- Le patio, la terrasse couverte, la verrière pourront se développer sur les parties non visibles depuis le domaine public, en employant des matériaux contemporains, tandis que les dépendances sur rue maintiendront la continuité de volume et de matériau avec le bâti traditionnel.
- Les baies et les grandes ouvertures vitrées pourront être autorisées.
- Une vraie recherche architecturale sera indispensable pour les constructions publiques et les bâtiments d'activité.
- La végétalisation des façades et des toitures pourra être autorisée uniquement sur les parties non visibles depuis l'espace public.
- Les capteurs solaires pourront trouver leur place au sol ou sur les murs de façade non visibles, pour le bâti existant comme en construction neuve.

- Le bardage bois pourra rester apparent. Il sera de préférence de teinte naturelle ou peint en respectant les préconisations de la chartre architecturale et paysagère. Il sera posé de préférence à la verticale.
- Le recours à l'emploi des matériaux nouveaux exigera une conception architecturale adaptée et compatible avec le contexte bâti et paysager.
- Les fenêtres de toit devront être intégrées à la pente du toit, sans épaisseur, de dimension rectangulaire, notamment plus haute que large.

Les prescriptions architecturales définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes,...).

III. LES CLOTURES :

Les portails seront de préférence en bois ou en fer.

Les piliers de portail et portillon auront la même hauteur que la clôture, sans saillie côté voie.

Les claustras et notamment les panneaux occultants sont interdits.

Les clôtures :

- ne doivent pas excéder **1,20 mètres** de hauteur en façade et **1,60 mètres** de hauteur en limites séparatives.
- seront de trois types :

- *mur bahut de 0,40 mètre de hauteur, surmonté d'une grille ou d'un grillage doublé ou non d'une haie vive,*
- grillage plastifié vert tendu sur piquets métalliques et soubassements de 0,20 mètre maximum, le tout doublé d'une haie vive
- mur plein maçonné de couleur blanche

DISPOSITIONS DIVERSES

Les dispositions du présent article peuvent faire l'objet de dérogations pour permettre d'atteindre une ou plusieurs cibles relatives à la démarche de Haute Qualité Environnementale.

Pour les constructions identifiées au plan de zonage au titre de l'article L.123-1.7 du Code de l'Urbanisme, les modifications ou extensions doivent être conduites dans le respect de l'architecture originelle ; volumes, ouvertures, matériaux des façades et des toitures, pentes des toitures.

Dans les secteurs soumis à un risque, se référer à la réglementation du Plan de Prévention des Risques naturels.

Article UH.12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Article UH.13 - Les espaces libres et les plantations

1. Tout arbre abattu devra être replanté sur le terrain d'assiette (un pour un).

2. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 50 m² de la superficie affectée à cet usage.

3. Les espaces non bâtis devront être traités en jardin d'agrément et comporter au moins 1 arbre de haute tige par tranche de 150 m² de terrain libre.

4. Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, figurés au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

5. Les éléments remarquables à conserver, à protéger ou à créer, figurés au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L123-1-5 7°du Code de l'urbanisme.

6. Les haies mono-spécifiques et toutes espèces envahissantes (Jussies, Myriophylle du Brésil, Elodée, Lagarosiphon, Renouée du Japon, Baccharis, Herbes de la Pampa…) sont proscrites. Elles seront idéalement constituées aux deux tiers de variétés à feuilles caduques. Les espèces locales sont à privilégier.

Article UH.14 - Le coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

ZONE UL

CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone est destinée à accueillir des constructions à caractère commercial, hôtelier ou para-hôtelière ainsi que des équipements de service, de sports ou de remise en forme et les logements de fonction qui leur sont liés.

Elle est située à proximité immédiate du centre-bourg, au sud. Sa vocation est exclusivement réservée aux activités commerciales, hôtelières, para-hôtelières et de loisirs.

Article UL.1 - Occupations et utilisations des sols interdites

Toutes les constructions et installations non mentionnées dans l'article UL.2

Pour les secteurs de la zone UL, concernés par le Plan de Prévention des Risques Naturels « Ile d'Oléron » et situés en zone B4, se référer au règlement du PPRN, en ce qui concerne les utilisations et occupations du sol interdites.

Article UL.2 - Occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions suivantes :

- Les constructions à caractère commercial, hôtelier ou para-hôtelier ainsi que les équipements sportifs, de remise en forme, et de services directement liés à ces activités.
- Les abris de jardin, garages indépendants, préaux et piscines, ne sont autorisés sur une propriété que s'ils sont conçus simultanément ou postérieurement à la construction.
- Les constructions à usage d'habitation sont autorisées si une présence permanente est nécessaire à l'activité.
    - *Elles sont limitées à un seul logement de fonction par unité foncière. Dans tous les cas, ce logement de fonction ne peut excéder 65 m² de Surface Hors Œuvre Brute, 50 m² de Surface Hors Œuvre Nette, dans l'emprise du bâtiment d'activité.*
    - *Elles doivent être réalisées en même temps que le(s) bâtiment(s) à caractère commercial, hôtelier ou para-hôtelier.*

Pour les secteurs de la zone UL, concernés par le Plan de Prévention des Risques Naturels « Ile d'Oléron » et situés en zone B4, se référer au règlement du PPRN, en ce qui concerne les utilisations et occupations du sol interdites.

Article UL.3 - Accès et voiries

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un accès à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.

2. Les constructions et installations à leur achèvement doivent être desservies par des voies ouvertes à la circulation publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et de protection civile.

3. Ces voies ne doivent comporter aucun obstacle susceptible d'interdire la circulation du matériel de lutte contre l'incendie et des services publics.

4. Les voies en impasse devront rester l'exception. S'il est impossible de faire autrement, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et des services publics (notamment les véhicules de ramassage des ordures ménagères).

5. Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale. L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement sur la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Article UL.4 – Conditions de desserte par les réseaux

1. Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2. Eaux d'assainissement :

- ***Eaux usées***

Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement.

- ***Eaux pluviales***

Un dispositif de rétention et d'absorption devra être réalisé sur le terrain d'assiette du projet.

En cas d'impossibilité technique, un raccordement au réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales pourra être envisagé.

Si l'évacuation des eaux pluviales ne peut être réalisée par l'intermédiaire du réseau public ou par un dispositif d'infiltration sur la parcelle, le terrain doit être considéré comme inconstructible.

Un dispositif de rétention et d'absorption devra être réalisé sur le terrain d'assiette du projet. Les pétitionnaires devront produire un descriptif du système envisagé et de son dimensionnement (sauf pour les opérations soumises à déclaration ou autorisation, au titre de la loi sur l'Eau qui font l'objet d'une étude d'incidence spécifique). En cas d'impossibilité, il pourra utilement être mis en place des dispositifs de collecte qui permettent la réutilisation ultérieure des eaux pluviales dites propres (issues principalement des toitures).

Les fossés qui permettent l'écoulement des eaux pluviales vers les marais et l'océan doivent être entretenus conformément au Recueil des Usages Locaux :

art.33 du Recueil des Usages Locaux codifiés conformément aux dispositions de la loi du 03/01/1924 :

"...les fossés sont curés quand ils cessent de remplir le but dans lequel ils ont été ouverts...",

"...l'entretien est à la charge du locataire ou du propriétaire...".

3. Réseaux divers :

La création, l'extension et les renforcements des réseaux ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés en souterrain, câbles scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Article UL.5 – Caractéristique des terrains

Non réglementé.

Article UL.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Les **<u>constructions nouvelles</u>** sont implantées avec un **recul d'au moins 3 mètres** par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.

2. Les piscines enterrées de plus de 0,6 mètre doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres de l'alignement.

<u>DISPOSITIONS DIVERSES</u>

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

Ces dispositions ne s'appliquent pas non plus aux extensions de constructions existantes implantées différemment, ou aux reconstructions à l'identique après sinistre.

Article UL.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- ***<u>Soit sur une des deux limites séparatives latérales au moins</u>****. Dans ce cas, la distance comptée entre le bâtiment et la limite non bâtie doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3 mètres.*
- ***<u>Soit en retrait des limites séparatives latérales,</u>*** *à une distance des limites au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3 mètres* ***(D = H/2 et D>3m mini)****.*

2. En limite de fond de parcelle, les constructions d'une hauteur inférieure à 3 mètres au faîtage peuvent s'implanter sur la ou les limite(s). Dans les autres cas, une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres doit être observée. Le calcul de cette distance de recul est établi au faîtage de la construction.

3. Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 1,5 mètre des limites séparatives.

4. Les constructions ne peuvent être édifiées à moins de 5 mètres des Espaces Boisés Classés identifiés au plan de zonage.

5. Dans le cas d'une extension d'une construction existante, située à moins de 5 mètres d'un Espace Boisé Classé, la nouvelle construction pourra s'implantée en continuité de l'existant, sans référence au recul obligatoire énoncés ci-dessus (point n°4).

6. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif (pylônes, transformateurs, stations de relevage, …) peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait, si elles n'entraînent pas de gêne pour le voisinage.

Article UL.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article UL.9 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder **60 %** de la superficie du terrain.

Article UL.10 - Hauteur maximale des constructions

DISPOSITIONS GENERALES :

Les plancher bas des constructions ne devront pas être surélevés de plus de 30 cm par rapport au terrain naturel. Si le terrain est soumis aux dispositions du Plan de Prévention des Risques, les plancher bas des constructions ne devront pas être surélevés de plus de 60 cm par rapport au terrain naturel.

La hauteur maximale des constructions se calcule depuis le terrain naturel avant travaux jusqu'à l'égout du toit.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL :

La hauteur maximale des constructions est limitée à **6,50 mètres à l'égout (R+1+c)** depuis le terrain naturel avant travaux.

La hauteur à l'égout du toit, sera en tout état de cause, limitée par une ligne fictive ayant pour origine un point situé à 9 mètres au-dessus de l'axe du boulevard Pierre Wiehn et pour extrémité un point situé à 6 mètres au-dessus de l'axe du boulevard de la Plage.

DISPOSITIONS DIVERSES

Les règles de hauteur maximale définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux éléments de superstructure (souches de cheminée, cages d'ascenseur, éléments techniques, etc.).

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique après sinistre (article L.111-3 du Code de l'Urbanisme). La hauteur du bâtiment pourra être la même que le bâtiment initial, lors d'une reconstruction à l'identique après sinistre.

En cas d'extension d'une construction existante de hauteur supérieure à 6,50 mètres à l'égout, l'extension peut être de même hauteur que le bâtiment initial dès lors qu'elle se situe dans son prolongement (continuité de façade).

Article UL.11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

D'une façon générale, le caractère architectural des constructions devra se référer à l'image traditionnelle du bâti de l'île d'Oléron.

Tout projet doit respecter les recommandations contenues dans la Charte « Paysage, Urbanisme, Architecture du Pays Marennes Oléron » annexée au présent règlement. En outre, les prescriptions du présent article sont opposables.

1. **Les constructions** doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage. Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2. **Les bâtiments annexes** accolés à la construction principale doivent présenter une unité d'aspect (matériaux, teintes et finitions identiques). Seront considérées comme annexes toutes dépendances à une construction principale existante.

3. **Les clôtures** en limites séparatives ne doivent pas excéder **2 mètres** de hauteur, elles doivent être hautes et structurantes. Elles seront de deux types :

- Mur bahut en maçonnerie, doublé d'une haie vive (composée d'essences locales)
- Grillage vert tendu sur poteaux béton naturel ou piquets métalliques verts, doublé d'une haie vive (composée d'essences locales)

4. **Les clôtures** donnant sur l'espace public ne devront pas excéder une hauteur de **1,20 mètre.**

Article UL.12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

❖ ***Caractéristiques des places de stationnement :***

Les dimensions minimales de ces places, sauf en bordure des voies en stationnement linéaire, devront être de 5,00 m x 2,50 m. Elles doivent être indépendantes ou autonomes.

Les dimensions minimales des places réservées aux personnes handicapées, sauf en bordure des voies en stationnement linéaire, devront être de 5,00 m x 3,30 m. Elles doivent être indépendantes ou autonomes.

Usage des constructions	Nombre d'emplacements
Résidences de tourisme	2 places par habitation
Hôtels (établissements de plus de 5 chambres)	1 place par chambre
Restaurants, dancing	1 place par tranche de 4 m² de SHON au-delà de 100 m² de SHON
Commerces	Néant pour les constructions inférieures à 80 m² de SHON 1 place par tranche de 20 m² de SHON pour les constructions dont la SHON est comprise entre 80 et 300 m² 1 place par tranche de 15 m² de SHON pour les constructions dont la SHON dépasse 300 m²

DISPOSITIONS DIVERSES

Toutefois, en cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé à reporter sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les places de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Article UL.13 - Les espaces libres et les plantations

1. Tout arbre abattu devra être replanté sur le terrain d'assiette (un pour un).
2. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 50 m² de la superficie affectée à cet usage.
3. Les espaces non bâtis devront être traités en jardin d'agrément et comporter au moins 1 arbre de haute tige par tranche de 150 m² de terrain libre.
4. À minima, 10% de la surface du terrain d'assiette du projet devra être traité en espaces verts.
5. Les marges de reculement sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être plantées d'arbres et/ou d'arbustes.
6. Les dépôts seront obligatoirement entourés d'une haie vive à feuilles persistantes de 2 mètres de hauteur.

7. Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer figurés au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
8. Les éléments remarquables à conserver, à protéger ou à créer, figurés au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L123-1-5 7° du Code de l'urbanisme.
9. Les haies mono-spécifiques et toutes espèces envahissantes (Jussies, Myriophylle du Brésil, Elodée, Lagarosiphon, Renouée du Japon, Baccharis, Herbes de la Pampa,…) sont proscrites. Elles seront idéalement constituées aux deux tiers de variétés à feuilles caduques. Les espèces locales sont à privilégier.

Article UL.14 - Le coefficient d'occupation du sol

En cas de division foncière, il ne peut être construit que dans la limite des droits à bâtir restant avant division, et ces droits seront répartis de façon proportionnelle sans dépasser le COS initial (article L.123-1-11 du Code de l'Urbanisme).

Le COS est fixé à **0,35.**

Dans le cadre de la réalisation de logements sociaux dans les conditions fixées à l'article UL.2 ou lorsque les constructions répondent au label « Très Haute Performance Energétique » ou au label « Bâtiment Basse Consommation », le COS sera porté à **0,42**.

L'éventuel logement de fonction lié et nécessaire à l'activité est limité à 65m² de Surface Hors Œuvre Brute (S.H.O.B.) et 50 m² de Surface Hors Œuvre Nette (S.H.O.N.).

ZONE UX

Cf. croquis annexés en fin de document.

CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone est réservée aux activités artisanales, commerciales et industrielles ainsi qu'aux logements de fonction qui leur sont liés.

Située à la périphérie du centre de Saint-Trojan-les-Bains, le long de l'avenue des Bris. Elle doit être lisible et plantée (notion de « vitrine économique »).

Article UX.1 - Occupations et utilisations des sols interdites

Sont interdits :

- Les installations et travaux divers, sauf s'ils sont nécessaires à la vie ou à la commodité des occupants ou utilisateurs de la zone,
- Les parcs d'attraction,
- Les affouillements et exhaussements de sol, sauf s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages techniques autorisés dans la zone,
- Les constructions et installations soumis à autorisation ICPE,
- **Les constructions à usage d'habitation non mentionnées à l'article UX2,**
- Les piscines, les abris de jardin,
- Les terrains de camping et de caravaning,
- Les Parcs Résidentiels de Loisirs et implantations d'habitations légères de loisirs,
- Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée,
- Les dépôts de toute nature non liés directement à l'activité,
- Les bâtiments agricoles,
- Les éoliennes d'une hauteur supérieure à 12 mètres.

Pour les secteurs de la zone UX, concernés par le Plan de Prévention des Risques Naturels « Ile d'Oléron » et situés en zone R2a, se référer au règlement du PPRN, en ce qui concerne les utilisations et occupations du sol interdites.

Article UX.2 - Occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation sont autorisées si une présence permanente est nécessaire à l'activité.

- *Elles sont limitées à un seul logement de fonction par unité foncière. Dans tous les cas, ce logement de fonction ne peut excéder 65 m² de Surface Hors Œuvre Brute, 50 m² de Surface Hors Œuvre Nette, dans l'emprise du bâtiment d'activité.*
- *Elles doivent être réalisées en même temps que le(s) bâtiment(s) à usage d'activité.*

Pour les secteurs de la zone UX, concernés par le Plan de Prévention des Risques Naturels « Ile d'Oléron » et situés en zone R2a, se référer au règlement du PPRN, en ce qui concerne les utilisations et occupations du sol interdites.

Article UX.3 - Accès et voiries

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée.
2. Les accès doivent être adaptés à la construction et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les accès doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité de défense contre l'incendie, de sécurité publique, de ramassage des ordures ménagères.
3. Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.
4. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, et notamment satisfaire aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères.
5. Les voies en impasse devront rester l'exception. S'il est impossible de faire autrement, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et des services publics (notamment les véhicules de ramassage des ordures ménagères).
6. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Toutefois, lorsqu'une opération peut être raccordée à plusieurs voies (même sur le long terme en cas de découpage des opérations), la réalisation d'un accès unique avec mise en œuvre d'une simple plate-forme de retournement est interdite.

Article UX.4 – Conditions de desserte par les réseaux

1. Eau potable :

Toute occupation du sol ou installation admise et requérant une alimentation en eau potable devra être raccordée au réseau public d'eau potable.

2. Eaux d'assainissement :

- ***Eaux usées***

Toute occupation du sol ou installation admise et requérant un système d'assainissement devra être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement.

Les effluents professionnels (garages, restaurants, etc.) devront faire l'objet d'un pré-traitement avant leur évacuation dans le réseau collecteur.

- ***Eaux pluviales***

Les ouvrages et aménagements de collecte et d'évacuation des eaux pluviales doivent être compatibles avec le réseau public lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau public, il sera exigé l'établissement de tous dispositifs appropriés à la situation des lieux.

Dans tous les cas, il pourra être exigé des ouvrages de rétention des eaux en vue d'étaler le débit de pointe en période d'orage.

Un dispositif de rétention et d'absorption devra être réalisé sur le terrain d'assiette du projet. Les pétitionnaires devront produire un descriptif du système envisagé et de son dimensionnement (sauf pour les opérations soumises à déclaration ou autorisation, au titre de la loi sur l'Eau qui font l'objet d'une étude d'incidence spécifique). En cas d'impossibilité, il pourra utilement être mis en place des dispositifs de collecte qui permettent la réutilisation ultérieure des eaux pluviales dites propres (issues principalement des toitures).

Les fossés qui permettent l'écoulement des eaux pluviales vers les marais et l'océan doivent être entretenus conformément au Recueil des Usages Locaux :

art.33 du Recueil des Usages Locaux codifiés conformément aux dispositions de la loi du 03/01/1924 :

- *"...les fossés sont curés quand ils cessent de remplir le but dans lequel ils ont été ouverts...",*
- *"...l'entretien est à la charge du locataire ou du propriétaire...".*

3. Réseaux divers :

La création, l'extension et les renforcements des réseaux ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés en souterrain, câbles scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Article UX.5 – Caractéristique des terrains

Non réglementé.

Article UX.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Les constructions doivent s'implanter à **5 mètres** minimum de la limite d'emprise des voies ouvertes à la circulation publique.

2. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif (pylônes, transformateurs, stations de relevage, …) peuvent être implantés dans la bande de recul déterminée ci-dessus.

Article UX.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- ***Soit en limite(s) séparative(s) latérale(s) (sur une ou sur les deux)****. Dans ce cas, la distance comptée entre le bâtiment et la limite non bâtie doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 4 mètres.*
- ***Soit en retrait des limites séparatives latérales,*** *à une distance des limites au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 4 mètres* ***(D = H/2 et D>4m mini)****.*

2. Les constructions ne peuvent être édifiées à moins de 5 mètres des Espaces Boisés Classés identifiés au plan de zonage.

3. Dans le cas d'une extension d'une construction existante, située à moins de 5 mètres d'un Espace Boisé Classé, la nouvelle construction pourra s'implantée en continuité de l'existant, sans référence au recul obligatoire énoncés ci-dessus (point n°2).

4. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif (pylônes, transformateurs, stations de relevage, …) peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait.

Article UX.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment, soit **au moins égale à la hauteur du plus élevé (L = H), sans être inférieure à 4 mètres.**

Article UX.9 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder **60 %** de la superficie du terrain.

Article UX.10 - Hauteur maximale des constructions

DISPOSITIONS GENERALES :

Les plancher bas des constructions ne devront pas être surélevés de plus de 30 cm par rapport au terrain naturel. Si le terrain est soumis aux dispositions du Plan de Prévention des Risques, les plancher bas des constructions ne devront pas être surélevés de plus de 60 cm par rapport au terrain naturel.

La hauteur maximale des constructions se calcule depuis le terrain naturel avant travaux jusqu'au faîtage du bâtiment.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX :

La hauteur maximale des constructions est limitée à **8 mètres au faîtage** depuis le terrain naturel avant travaux. Des hauteurs supérieures pourront être tolérées pour des besoins spécifiques liés et nécessaires à l'activité.

DISPOSITIONS DIVERSES :

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique après sinistre (article L.111-3 du Code de l'Urbanisme). La hauteur du bâtiment pourra être la même que le bâtiment initial, lors d'une reconstruction à l'identique après sinistre.

En cas d'extension d'une construction existante de hauteur supérieure à 8 mètres au faîtage, l'extension peut être de même hauteur que le bâtiment initial dès lors qu'elle se situe dans son prolongement (continuité de façade).

Article UX.11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

D'une façon générale, le caractère architectural des constructions devra se référer à l'image traditionnelle du bâti de l'île d'Oléron.

Tout projet doit respecter les recommandations contenues dans la Charte « Paysage, Urbanisme, Architecture du Pays Marennes Oléron » annexée au présent règlement. En outre, les prescriptions du présent article sont opposables.

1. **Les constructions** doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage. Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
2. **Les bâtiments annexes** accolés à la construction principale doivent présenter une unité d'aspect (matériaux, teintes et finitions identiques). Seront considérées comme annexes toutes dépendances à une construction principale existante.
3. **Les clôtures** ne doivent pas excéder **2 mètres** de hauteur, elles doivent être hautes et structurantes. Elles seront de deux types :
   - Mur bahut en maçonnerie d'une hauteur maximale d'un mètre, doublé d'une haie vive (composée d'essences locales)
   - Grillage vert tendu sur poteaux béton naturel ou piquets métalliques verts, doublé d'une haie vive (composée d'essences locales).

Les clôtures seront perméables _dans les zones submersibles_ (absence d'obstacle au libre écoulement des eaux).

Article UX.12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

- ***Caractéristiques des places de stationnement :***

Les dimensions minimales de ces places, sauf en bordure des voies en stationnement linéaire, devront être de 5,00 m x 2,50 m. Elles doivent être indépendantes ou autonomes.

Les dimensions minimales des places réservées aux personnes handicapées, sauf en bordure des voies en stationnement linéaire, devront être de 5,00 m x 3,30 m. Elles doivent être indépendantes ou autonomes. Il est rappelé que le stationnement doit être conforme aux dispositions en vigueur relative à l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite.

Usage des constructions	Nombre d'emplacements
Artisanat	1 place pour 50 m² de SHON
Bureaux ou similaires	4 places pour 100 m² de SHON

DISPOSITIONS DIVERSES

Toutefois, en cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé à reporter sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, les places de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Article UX.13 - Les espaces libres et les plantations

1. Tout arbre abattu devra être replanté sur le terrain d'assiette (un pour un).
2. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 50 m² de la superficie affectée à cet usage.
3. Les espaces non bâtis devront être traités en jardin d'agrément et comporter au moins 1 arbre de haute tige par tranche de 150 m² de terrain libre.
4. Les dépôts seront obligatoirement entourés d'une haie vive à feuilles persistantes de 2 mètres de hauteur.
5. Les éléments remarquables à conserver, à protéger ou à créer, figurés au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L123-1-5 7°du Code de l'urbanisme.
6. Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer figurés au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme
7. Les haies mono-spécifiques et toutes espèces envahissantes (Jussies, Myriophylle du Brésil, Elodée, Lagarosiphon, Renouée du Japon, Baccharis, Herbes de la Pampa,…) sont proscrites. Elles seront idéalement constituées aux deux tiers de variétés à feuilles caduques. Les espèces locales sont à privilégier.

Article UX.14 - Le coefficient d'occupation du sol

Le COS n'est pas réglementé.

L'éventuel logement de fonction lié et nécessaire à l'activité est limité à 65m² de Surface Hors Œuvre Brute (S.H.O.B.) et 50 m² de Surface Hors Œuvre Nette (S.H.O.N.).

ZONE UP

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UP est une zone destinée à la réalisation d'installations liées à l'activité portuaire et au développement de l'activité et des produits de la pêche, de l'ostréiculture ou de l'aquaculture. Elle se situe à l'extrémité sud de l'avenue des Bouillats.

Cette zone comprend un **secteur UPa** qui correspond à la rive droite du port de Saint-Trojan-les-Bains située sur le domaine privé. Cette zone est occupée aujourd'hui par des activités commerciales (restauration) qui participent directement à l'animation du port et sont nécessaires à la viabilité économique de ce dernier. Sont aussi présentes des cabanes ostréicoles encore en activité.

Suite à la tempête Xynthia, il a été constaté une zone de danger avéré pour les populations où des hauteurs d'eau de plus d'un mètre ont pu être relevées en zone UP. Dans ce secteur, le principe d'inconstructibilité est la règle générale et tout projet d'extension d'habitation y est interdit. Le réaménagement des surfaces existantes sans extension est envisageable sous réserve d'une réduction de vulnérabilité. Il conviendra d'appliquer l'article R111-1-2 du Code de l'Urbanisme pour toute autre demande.

Article UP.1 - Occupations et utilisations des sols interdites

Sont interdits dans la zone UP ainsi que dans le secteur UPa :

- Les affouillements et exhaussements de sol, sauf s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages techniques autorisés dans la zone,
- Les parcs d'attraction,
- Les bâtiments industriels,
- Les constructions et installations soumis à autorisation ICPE,
- les constructions nouvelles et réhabilitations non liées à l'activité portuaire, ostréicole ou aquacole,
- Les constructions à usage d'habitation,
- Les terrains de camping et de caravaning,
- Les Parcs Résidentiels de Loisirs et implantations d'habitations légères de loisirs,
- Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée,
- Les piscines, les abris de jardin,
- Les dépôts de toute nature,
- Les constructions nouvelles à usage d'entrepôt, sauf s'ils sont liés à une activité autorisée dans la zone,
- Les bâtiments agricoles,
- Les éoliennes d'une hauteur supérieure à 12 mètres.

Sont interdits dans la zone UP, hormis le secteur UPa :

- les constructions à vocation commerciale non liées à l'activité ostréicole, de pêche et d'aquaculture dans la zone UP, hormis le secteur UPa.

Pour les secteurs de la zone UP, y compris le secteur UPa, concernés par le Plan de Prévention des Risques Naturels « Ile d'Oléron » et situés en zone R2a, se référer au règlement du PPRN, en ce qui concerne les utilisations et occupations du sol interdites.

Article UP.2 - Occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions suivantes :

➢ ***Dans la zone UP, hormis le secteur UPa :***

- Seules sont autorisées les occupations et installations liées à l'activité portuaire et au développement de l'activité et des produits de la pêche, de l'ostréiculture ou de l'aquaculture.

- Les cabanes ostréicoles de la rive gauche ne pourront pas faire l'objet d'un changement d'affectation, notamment à vocation commerciale. Seules sont autorisées les activités de pêche, ostréiculture et/ou aquaculture.

➢ ***Dans le seul secteur UPa :***

- Les constructions et installations, y compris artisanales ou de restauration si elles sont liées ou nécessaires à l'activité ou à l'exploitation et à l'animation du port ou au développement des activités de pêche, ostréiculture ou aquaculture.

- En cas de cessation d'activités liées à l'activité de pêche, les cabanes ostréicoles de la rive droite pourront faire l'objet d'un changement d'affectation à vocation commerciale (sans remettre en question les occupations actuelles du site), tout en excluant toute possibilité d'hébergements, et en veillant au respect des règles sanitaires.

Pour les secteurs de la zone UP, y compris le secteur UPa, concernés par le Plan de Prévention des Risques Naturels « Ile d'Oléron » et situés en zone R2a, se référer au règlement du PPRN, en ce qui concerne les utilisations et occupations du sol interdites.

Article UP.3 - Accès et voiries

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un accès à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.

2. Les accès doivent être adaptés à la construction et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les accès doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité de défense contre l'incendie, de sécurité publique, de ramassage des ordures ménagères.

3. Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

4. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, et notamment satisfaire aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères.

5. Les voies en impasse devront rester l'exception. S'il est impossible de faire autrement, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et des services publics (notamment les véhicules de ramassage des ordures ménagères).

Article UP.4 – Conditions de desserte par les réseaux

1. Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2. Eaux d'assainissement :

- ***Eaux usées***

Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement.

Les effluents professionnels (garages à bateaux, conditionnement des produits de la mer, etc.) devront faire l'objet d'un pré-traitement avant leur évacuation dans le réseau collecteur.

- ***Eaux pluviales***

Les ouvrages et aménagements de collecte et d'évacuation des eaux pluviales doivent être compatibles avec le réseau public lorsqu'il existe. En l'absence de réseau public, il sera exigé l'établissement de tous dispositifs appropriés à la situation des lieux. Dans tous les cas, il pourra être exigé des ouvrages de rétention des eaux en vue d'étaler le débit de pointe en période d'orage.

Un dispositif de rétention et d'absorption devra être réalisé sur le terrain d'assiette du projet.

En cas d'impossibilité technique, un raccordement au réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales pourra être envisagé.

Si l'évacuation des eaux pluviales ne peut être réalisée par l'intermédiaire du réseau public ou par un dispositif d'infiltration sur la parcelle, le terrain doit être considéré comme inconstructible.

Un dispositif de rétention et d'absorption devra être réalisé sur le terrain d'assiette du projet. Les pétitionnaires devront produire un descriptif du système envisagé et de son dimensionnement (sauf pour les opérations soumises à déclaration ou autorisation, au titre de la loi sur l'Eau qui font l'objet d'une étude d'incidence spécifique). En cas d'impossibilité, il pourra utilement être mis en place des dispositifs de collecte qui permettent la réutilisation ultérieure des eaux pluviales dites propres (issues principalement des toitures).

3. Réseaux divers :

La création, l'extension et les renforcements des réseaux ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés en souterrain, câbles scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Article UP.5 – Caractéristique des terrains

Non réglementé.

Article UP.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront être implantées en fonction des caractéristiques techniques liées à l'occupation envisagée.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

Ces dispositions ne s'appliquent pas non plus aux reconstructions à l'identique après sinistre.

Article UP.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront être implantées en fonction des caractéristiques techniques liées à l'occupation envisagée.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

Ces dispositions ne s'appliquent pas non plus aux reconstructions à l'identique après sinistre.

Article UP.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article UP.9 - Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article UP.10 - Hauteur maximale des constructions

DISPOSITIONS GENERALES :

Les plancher bas des constructions ne devront pas être surélevés de plus de 30 cm par rapport au terrain naturel. Si le terrain est soumis aux dispositions du Plan de Prévention des Risques, les plancher bas des constructions ne devront pas être surélevés de plus de 60 cm par rapport au terrain naturel.

La hauteur maximale des constructions se calcule depuis le terrain naturel avant travaux jusqu'au faîtage du bâtiment.

DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DE LA ZONE UP (Y COMPRIS LE SECTEUR UPA) :

La hauteur maximale des constructions, calculée depuis le terrain naturel avant travaux, est limitée à **5,50 mètres au faîtage.**

Toutefois, une hauteur supérieure pourra être admise pour des motifs d'adaptation au sol et lorsque des impératifs techniques particuliers, en raison des caractéristiques des constructions, l'exigent.

La hauteur n'est pas limitée pour les éléments de superstructure ponctuels nécessaires à l'activité (silos, tours réfrigérantes, cuves,…) à condition que ces éléments soient intégrés dans le paysage (plantations aux abords, revêtements et couleurs,…).

DISPOSITIONS DIVERSES :

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique après sinistre (article L.111-3 du Code de l'Urbanisme). La hauteur du bâtiment pourra être la même que le bâtiment initial, lors d'une reconstruction à l'identique après sinistre.

En cas d'extension d'une construction existante de hauteur supérieure à 5,50 mètres à l'égout du toit, l'extension peut être de même hauteur que le bâtiment initial dès lors qu'elle se situe dans son prolongement (continuité de façade).

Article UP.11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

D'une façon générale, le caractère architectural des constructions devra se référer à l'image traditionnelle du bâti de l'île d'Oléron.

Tout projet doit respecter les recommandations contenues dans la Charte « Paysage, Urbanisme, Architecture du Pays Marennes Oléron » annexée au présent règlement. En outre, les prescriptions du présent article sont opposables.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction et l'harmonie du paysage. Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La pente des toitures sera comprise entre 25 et 33 %. Elles seront idéalement d'aspect tuiles.

Article UP.12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Article UP.13 - Les espaces libres et les plantations

Non réglementé.

Article UP.14 - Le coefficient d'occupation du sol

Le COS n'est pas réglementé.

ZONES A URBANISER

Les zones à urbaniser sont indicées « AU… ». Elles comprennent les ensembles suivants :

Dénomination	**Vocation**
▪ AU	Zones ouvertes à court terme (habitat)
▪ 1AU, 1AUx	Zones fermées l'urbanisation

ZONE AU

Cf. croquis annexés en fin de document.

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone **AU** est suffisamment équipée est destinée à recevoir une urbanisation future organisée, après réalisation ou renforcement des réseaux (eau, électricité, assainissement, voirie, …).

- **Le secteur AU** est exclusivement réservé à l'habitat <u>pavillonnaire dense</u>.

Article AU.1 - Occupations et utilisations des sols interdites

<u>Sont interdits :</u>

- Les affouillements et exhaussements de sol, sauf s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages techniques autorisés dans la zone,
- Les parcs d'attraction,
- Les bâtiments industriels,
- Les constructions et installations soumises à autorisation au titre des Installations Classées Pour la Protection de l'Environnement,
- Les terrains de camping et de caravaning,
- Les Parcs Résidentiels de Loisirs et implantations d'habitations légères de loisirs,
- Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée,
- Les dépôts de toute nature,
- Les constructions nouvelles à usage d'entrepôt,
- Les bâtiments à usage commercial et activités commerciales,
- Les résidences hôtelières ou para-hôtelières,
- Les bâtiments agricoles,
- Les éoliennes d'une hauteur supérieure à 12 mètres.

Ce secteur n'est pas soumis aux risques identifiés par le Plan de Prévention des Risques.

Article AU.2 - Occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières

<u>Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions suivantes :</u>

- Les groupes de garage ne sont autorisés que s'ils sont liés à une opération de construction,
- Les abris de jardin, garages indépendants, préaux et piscines, ne sont autorisés sur une propriété que s'ils sont conçus simultanément ou postérieurement à une construction à usage d'habitation ou d'activité.

Toute opération significative de plus de 800 m² de S.H.O.N. ou de plus de 5 lots devra obligatoirement contribuer aux principes de mixité sociale <u>conformément aux dispositions de l'article L.123-1-5 16° du Code de l'Urbanisme (mixité sociale)</u> :

- Soit l'opérateur devra réaliser 25 % de logements locatifs à loyer encadré, dont 15 % en logements locatifs sociaux conventionnés (PLUS, PLAI, PLS) ;
- Soit il devra présenter au moins 15 % de la superficie de l'opération pour la réalisation de logements locatifs sociaux. Ces 15 % d'espace ne pourront être affectés à aucun autre type de construction. La collectivité pourra ainsi se porter acquéreur de cet espace et réaliser ou faire réaliser ces logements locatifs sociaux.

Ce secteur n'est pas soumis aux risques identifiés par le Plan de Prévention des Risques.

Article AU.3 - Accès et voiries

1. Hors agglomération, la création de nouveaux accès sur les routes départementales pourra être autorisée sous réserve que l'accès par une voie communale ou privée est impossible du fait de la topographie du terrain.

2. Toutefois, l'accès sur une route départementale ne pourra être autorisé sous réserve que le pétitionnaire sollicité une permission de voirie et que son accès soit adapté à la nature de l'opération projetée et aménagée de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3. Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'accès sur ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit, les accès par les voies privées ou les voies communales sont privilégiés.

4. Les accès groupés pour plusieurs opérations seront privilégiés. Les principes de desserte transcrits dans les orientations d'aménagement doivent être respectés.

5. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un chemin d'accès direct à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.

6. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

7. Les voies de desserte auront une largeur de chaussée de 3,5 m minimum en cas de sens unique, 5 m minimum en cas de double sens desservant plus de trois constructions.

8. Les voies seront stabilisées et revêtues (goudron, béton désactivé,...); elles intègreront par ailleurs des espaces sécurisés pour la circulation des piétons et des cycles (cette circulation peut néanmoins être réalisée en discontinuité de la voie). Si elles se terminent en impasse, les voies seront aménagées de telle sorte que les véhiculent puissent faire demi-tour.

9. La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.

Article AU.4 – Conditions de desserte par les réseaux

1. Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2. Eaux d'assainissement :

- ***Eaux usées***

Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement.

- ***Eaux pluviales***

Un dispositif de rétention et d'absorption devra être réalisé sur le terrain d'assiette du projet.

En cas d'impossibilité technique, un raccordement au réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales pourra être envisagé.

Si l'évacuation des eaux pluviales ne peut être réalisée par l'intermédiaire du réseau public ou par un dispositif d'infiltration sur la parcelle, le terrain doit être considéré comme inconstructible.

Un dispositif de rétention et d'absorption devra être réalisé sur le terrain d'assiette du projet. Les pétitionnaires devront produire un descriptif du système envisagé et de son dimensionnement (sauf pour les opérations soumises à déclaration ou autorisation, au titre de la loi sur l'Eau qui font l'objet d'une étude d'incidence spécifique). En cas d'impossibilité, il pourra utilement être mis en place des dispositifs de collecte qui permettent la réutilisation ultérieure des eaux pluviales dites propres (issues principalement des toitures).

Les fossés qui permettent l'écoulement des eaux pluviales vers les marais et l'océan doivent être entretenus conformément au Recueil des Usages Locaux :

art.33 du Recueil des Usages Locaux codifiés conformément aux dispositions de la loi du 03/01/1924 :

- *"...les fossés sont curés quand ils cessent de remplir le but dans lequel ils ont été ouverts...",*
- *"...l'entretien est à la charge du locataire ou du propriétaire...".*

3. **Réseaux divers :**

La création, l'extension et les renforcements des réseaux ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés en souterrain, câbles scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Article AU.5 – Caractéristique des terrains

Non réglementé.

Article AU.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publique

Les constructions principales **doivent s'implanter à l'alignement** des voies et emprises publiques existantes.

Néanmoins, des adaptations peuvent être autorisées dans les cas suivants :

1. **En l'absence d'implantation caractéristique du bâti à l'alignement ou dans le cas d'implantations disparates, un recul compris entre 0 et 5 mètres par rapport à celui-ci ou à la limite d'emprise de la voie** peut être observé. Dans ce cas, le traitement au sol poursuivra celui de la rue ou un muret d'une hauteur maximale d'1,20 mètre marquera l'alignement.
2. Lorsque l'implantation de la construction entre 0 et 5 mètres risque de compromettre la qualité paysagère ou patrimoniale (et notamment la destruction de boisements), la construction peut être édifiée en observant un retrait supérieur mais la distance entre la limite d'emprise de la voie et la façade de la construction doit rester inférieure à 10 mètres.
3. Lorsqu'une première construction est édifiée conformément aux dispositions mentionnées ci-dessus (points 1 à 2), d'autres constructions peuvent être édifiées sans référence à l'alignement mais en respectant l'ensemble des autres articles du règlement (densité, implantation par rapport aux limites séparatives, …).
4. Les piscines enterrées de plus de 0,6 mètre doivent être implantées à une distance minimale de 1,5 mètre de l'alignement.
5. Les bâtiments annexes pourront observer un recul supérieur à 5 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif. Ces dispositions ne s'appliquent pas non plus aux extensions de constructions existantes implantées différemment, ou aux reconstructions à l'identique.

Article AU.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. **Les constructions nouvelles doivent être implantées :**
   - *Si la façade du terrain est inférieure à 12 mètres, sur les deux limites séparatives latérales,*
   - *Si la façade du terrain est supérieure à 12 mètres, sur une au moins des deux limites séparatives. Dans ce cas, la distance comptée entre le bâtiment et la limite non bâtie doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3 mètres.*
2. En limite de fond de parcelle, les constructions d'une hauteur inférieure à 3 mètres au faîtage peuvent s'implanter sur la ou les limite(s). Dans les autres cas, une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres doit être observée. Le calcul de cette distance de recul est établi au faîtage de la construction.
3. Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 1,5 mètre des limites séparatives.
4. Les constructions ne peuvent être édifiées à moins de 5 mètres des Espaces Boisés Classés identifiés au plan de zonage.
5. Dans le cas d'une extension d'une construction existante, située à moins de 5 mètres d'un Espace Boisé Classé, la nouvelle construction pourra s'implantée en continuité de l'existant, sans référence au recul obligatoire énoncés ci-dessus (point n°5).

Article AU.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article AU.9 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder **60%** de la superficie du terrain, dans le but de favoriser l'infiltration des eaux de ruissellement.

Les piscines enterrées de plus de 0,6 mètre ainsi que les terrasses dont la hauteur est supérieure à 0,60 mètre sont intégrées dans cette emprise.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique après sinistre (article L.111-3 du Code de l'Urbanisme).

Article AU.10 - Hauteur maximale des constructions

DISPOSITIONS GENERALES :

Les plancher bas des constructions ne devront pas être surélevés de plus de 30 cm par rapport au terrain naturel. Si le terrain est soumis aux dispositions du Plan de Prévention des Risques, les plancher bas des constructions ne devront pas être surélevés de plus de 60 cm par rapport au terrain naturel.

La hauteur maximale des constructions se calcule depuis le terrain naturel avant travaux jusqu'à l'égout du toit.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU :

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à **6,50 mètres (R+1+c)** à l'égout depuis le terrain naturel avant travaux.

La hauteur maximale des bâtiments annexes est limitée à **3,50 mètres au faîtage**.

DISPOSITIONS DIVERSES:

Les règles de hauteur maximale définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux éléments de superstructure (souches de cheminée, cages d'ascenseur, éléments techniques, etc.).

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique après sinistre (article L.111-3 du Code de l'Urbanisme). La hauteur du bâtiment pourra être la même que le bâtiment initial, lors d'une reconstruction à l'identique après sinistre.

En cas d'extension d'une construction existante de hauteur supérieure à 6,50 mètres à l'égout du toit, l'extension peut être de même hauteur que le bâtiment initial dès lors qu'elle se situe dans son prolongement (continuité de façade).

Article AU.11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Tout projet doit respecter les recommandations contenues dans la Charte « Paysage, Urbanisme, Architecture du Pays Marennes Oléron » annexée au présent règlement. En outre, les prescriptions du présent article **AU.11** sont opposables.

DISPOSITIONS GENERALES :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus.

I. PARTIE VISIBLE DEPUIS LE DOMAINE PUBLIC OU DE L'ESPACE A USAGE PUBLIC :

Le caractère de l'architecture sera celui du bâti traditionnel en particulier les ouvertures auront une proportion en rapport avec les parties pleines. La continuité de volume et de matériaux avec le bâti traditionnel sera exigée. Tout pastiche est interdit.

A. LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION ET EQUIPEMENTS PUBLICS DE TYPE TRADITIONNEL :

1) Les matériaux

- Les enduits seront de finition talochée ou lissée, blanc. D'autres finitions ou teintes pourront être acceptées, notamment sur l'architecture balnéaire.
- Les bâtiments préexistants, en moellons ou pierres sèches pourront conserver leur aspect.
- Les matériaux traditionnels apparents, pierre de taille ou moellons auront des joints clairs du ton du matériau employé et arasé au nu de ce matériau.
- Les parties en pierre de taille seront laissées apparentes à joints pleins du ton des pierres, sans surépaisseur sur le parement de la pierre de taille.
- Les constructions d'aspect bois sont interdites.

2) Les ouvertures

- La proportion des ouvertures sera plus haute que large. Leur hauteur sera comprise entre 1,5 et 2 fois la largeur.
- Les barreaux de défense de baie seront droits, verticaux et mis en épaisseur du mur.
- S'ils sont prévus, les appuis de fenêtres seront réduits à la largeur de l'ouverture.
- Les petits percements de type "babouettes" devront obligatoirement être situés à l'étage des constructions. Ils peuvent avoir des proportions plus carrées.

3) Les menuiseries

- Les menuiseries extérieures (ferrures comprises) respecteront l'aspect et la palette de couleurs de la Charte Intercommunale « Paysage, Urbanisme, Architecture en Oléron » annexée au présent règlement.
- L'emploi du bois sera privilégié tant pour les fenêtres que pour les volets.
- Les volets de bois seront sans barre oblique.
- Les portes de garage double battant sont préconisées.
- Les ferrures seront de la même couleur que les volets.
- La pose de volets battants est obligatoire. En cas de pose de volets roulants, les coffres et rails devront être rendus invisibles du domaine public.

4) Les toitures

- Les toitures seront en tuiles de terre cuite creuse, ni peintes ni vernies. Elles peuvent être de tons mélangés (sauf « brunis » et vieillis), posées sans ordre. Les tuiles mécaniques plates sont réservées aux constructions balnéaires à restaurer. La tuile romane (tuile canal mécanique) est autorisée.
- La toiture sera en principe à deux pentes. Les couvertures à croupes sont réservées aux volumes ayant un étage.
- Sur les pignons, les rives seront à la saintongeaise (la tuile de « courant » forme la rive).
- Sur les murs gouttereaux, la saillie maximale de la tuile d'égout sera de 15 cm du nu du mur et sans gouttière. Si la gouttière existe, cette saillie sera comprise entre 7 et 12 cm.
- Aux égouts des toits il n'y aura ni débords maçonnés, ni coffres fermés, ni planches de calfeutrement.
- Les gouttières pendantes seront de forme exclusivement demi cylindrique (ton de l'enduit ou en zinc).
- Les pentes de toitures neuves ne devront pas excéder une pente comprise entre 25 et 33%.
- Les fenêtres de toit devront être intégrées à la pente du toit, sans épaisseur, de dimension rectangulaire, notamment plus haute que large.
- Les dispositifs techniques et notamment ceux nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) doivent être intégrés à l'architecture des constructions de telle sorte qu'elles n'apparaissent pas comme un élément rapporté. Les capteurs solaires seront implantés sur un seul pan de la toiture et ne pourront constituer plus de 30 % de la superficie de celle-ci.

5) Le rythme des façades

- Des variations des lignes de faîtage et d'égout de toiture (d'au moins 20 centimètres) devront intervenir dès lors que le linéaire de bâti sur rue dépasse 15 mètres.

6) Les façades

- Les appareils (paraboles, appareils de chauffage, climatiseurs, panneaux solaires…), en façade sur rue ou mur latéral, visibles du domaine public, sont proscrits.
- Les prescriptions architecturales définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes,...).

II. PARTIE NON VISIBLE DU DOMAINE PUBLIC OU DE L'ESPACE A USAGE PUBLIC :

Le caractère de l'architecture pourra être celui des maisons traditionnelles. La continuité de volume et de matériaux avec le bâti traditionnel pourra être exigée et devra alors respecter les prescriptions et recommandations citées ci-dessus.

Le caractère du bâti pourra également adopter des expressions architecturales plus contemporaines uniquement sur les parties non visibles depuis le domaine public. L'apparition des exigences environnementales dans la conception de l'habitat conduira à des expressions architecturales nouvelles, qui peuvent trouver leur place. Ces expressions architecturales nouvelles devront instaurer un dialogue avec le contexte bâti ou naturel en matière de volume, de modénature et d'organisation du bâti.

A. LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION ET EQUIPEMENTS PUBLICS DE TYPE TRADITIONNEL :

- Le patio, la terrasse couverte, la verrière pourront se développer sur les parties non visibles depuis le domaine public, en employant des matériaux contemporains, tandis que les dépendances sur rue maintiendront la continuité de volume et de matériau avec le bâti traditionnel.
- Les baies et les grandes ouvertures vitrées pourront être autorisées.
- Une vraie recherche architecturale sera indispensable pour les constructions publiques et les bâtiments d'activité.
- La végétalisation des façades et des toitures pourra être autorisée uniquement sur les parties non visibles depuis l'espace public.
- Les capteurs solaires pourront trouver leur place au sol ou sur les murs de façade non visibles, pour le bâti existant comme en construction neuve.
- Le bardage bois pourra rester apparent. Il sera de préférence de teinte brute et posé à la verticale.
- Le recours à l'emploi des matériaux nouveaux exigera une conception architecturale adaptée et compatible avec le contexte bâti et paysager.
- Les fenêtres de toit devront être intégrées à la pente du toit, sans épaisseur, de dimension rectangulaire, notamment plus haute que large.

Les prescriptions architecturales définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes,...).

III. LES BATIMENTS ANNEXES :

Les bâtiments annexes seront limités à ***une construction par unité foncière***. Seront considérées comme annexes toutes dépendances à une construction principale existante.

Les bâtiments annexes accolés à la construction principale doivent présenter une unité d'aspect (matériaux, teintes et finitions identiques). Les matériaux précaires et les matériaux préfabriqués employés à nu sont interdits.

Les bâtiments annexes indépendants de la construction principale seront non visibles du domaine public. Ils peuvent être de deux types :

- ***En structure légère dès lors que cette construction fait moins de 9 m² au sol*** *: les parois seront en bois, lasuré, peint ou en bois traité à cœur, laissé brut ; la couverture sera en bardeaux bitumeux de teinte foncée ou en tuiles de terre cuite.*
- ***En structure lourde dès lors que cette construction fait de 0 à 30 m² au sol*** *: les parois sont en matériaux identiques à ceux de la construction principale ou du mur de clôture le plus proche, ou en pierre de pays : la couverture sera en tuile de terre cuite.*

IV. LES CLOTURES :

Les portails seront de préférence en bois ou en fer.

Les piliers de portail et portillon auront la même hauteur que la clôture, sans saillie côté voie.

Les claustras et notamment les panneaux occultants sont interdits.

A. LES CLOTURES DONNANT SUR L'ESPACE PUBLIC :

b. ne doivent pas excéder **1,20 mètres** de hauteur, elles seront :

- en mur de finition arrondie plein blanc ou en pierre (non surmontés de grilles) éventuellement recouverts d'une tuile posée dans le sens de la longueur
- en mur bahut d'une hauteur d'un mètre maximum et surmonté d'une grille sobre peinte à barreaux verticaux ou d'une clair-voie en bois peint
- *seront perméables dans les zones submersibles (absence d'obstacle au libre écoulement des eaux).*

B. LES CLOTURES EN LIMITES SEPARATIVES :

c. ne doivent pas excéder **2 mètres** de hauteur, elles seront :

- en grillage ou maçonnées en limite de propriété
- en mur plein blanc ou en pierre (non surmontés de grilles)
- en haie végétale composée d'arbustes aux espèces mélangées.
- *seront perméables dans les zones submersibles (absence d'obstacle au libre écoulement des eaux).*

DISPOSITIONS DIVERSES

Les dispositions du présent article peuvent faire l'objet de dérogations pour permettre d'atteindre une ou plusieurs cibles relatives à la démarche de Haute Qualité Environnementale.

Pour les constructions identifiées au plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, les modifications ou extensions doivent être conduites dans le respect de l'architecture originelle : volumes, ouvertures, matériaux des façades et des toitures, pentes des toitures.

Article AU.12 - Stationnement

Les espaces dédiés au stationnement à l'intérieur des constructions (garages) ou des propriétés (parkings) **ne peuvent être transformés en habitation** sauf si le nombre initial de places est restitué à l'intérieur de la propriété.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

- ***Caractéristiques des places de stationnement :***

Les dimensions minimales de ces places, sauf en bordure des voies en stationnement linéaire, devront être de 5,00 m x 2,50 m. Elles doivent être indépendantes ou autonomes.

Les dimensions minimales des places réservées aux personnes handicapées, sauf en bordure des voies en stationnement linéaire, devront être de 5,00 m x 3,30 m. Elles doivent être indépendantes ou autonomes.

Usage des constructions	Nombre d'emplacements
En habitations individuelles (uniquement pour les constructions neuves et les extensions de plus de 50m² de SHON)	1 place minimum par logement de moins de 80 m² 2 places par logement de 80m² à 160 m² 3 places par logement de plus de 160 m²
En habitat collectif (uniquement pour les constructions neuves et les extensions de plus de 50m² de SHON)	1 place minimum par logement de moins de 60 m² 2 places par logement de plus de 60m²

Pour les opérations de plus de 5 logements, il sera par ailleurs exigé :

- la création d'un local pour les deux roues à raison d'une surface au moins égale à 2m² par logement

- un local à ordures ménagères accessible directement depuis la voie publique, sa dimension devra permettre le stockage des conteneurs à ordures ménagères et de tri nécessaires à l'opération.

- une place « visiteur » accessible depuis la voie publique par tranche de 5 logements.

DISPOSITIONS DIVERSES

Toutefois, en cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé à reporter sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, les places de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Article AU.13 - Les espaces libres et les plantations

1. Tout arbre abattu devra être replanté sur le terrain d'assiette (un pour un).
2. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 50 m² de la superficie affectée à cet usage.
3. Pour les opérations d'ensemble de plus de 1500 m² de S.H.O.N., il sera réalisé au minimum 10% de la superficie de l'unité foncière d'espaces verts de pleine terre à usage collectif, réalisé en dehors des emprises de circulation de véhicules, en un ou plusieurs îlots.
4. Les espaces non bâtis devront être traités en jardin d'agrément et comporter au moins 1 arbre de haute tige par tranche de 150 m² de terrain libre.
5. Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, figurés au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
6. Les éléments remarquables à conserver, à protéger ou à créer, figurés au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L123-1-5 7° du Code de l'urbanisme.
7. Les haies mono-spécifiques et toutes espèces envahissantes (Jussies, Myriophylle du Brésil, Elodée, Lagarosiphon, Renouée du Japon, Baccharis, Herbes de la Pampa,…) sont proscrites. Elles seront idéalement constituées aux deux tiers de variétés à feuilles caduques. Les espèces locales sont à privilégier.

Article AU.14 - Le coefficient d'occupation du sol

En cas de division foncière, il ne peut être construit que dans la limite des droits à bâtir restant avant division, et ces droits seront répartis de façon proportionnelle sans dépasser le COS initial (article L.123-1-11 du Code de l'Urbanisme).

Le COS est fixé à 0,5.

Dans le cadre de la réalisation de logements sociaux dans les conditions fixées à l'article AU2, ou lorsque les constructions répondent au label « Très Haute Performance Energétique » ou au label « Bâtiment Basse Consommation », le COS sera porté à **0,60**.

ZONE 1AU

CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone non équipée est destinée à une urbanisation future organisée.

L'ouverture de ces zones à l'urbanisation doit être différée afin de programmer l'arrivée de population et de réaliser les aménagements nécessaires au développement urbain.

- Ce secteur est situé sur le secteur des Bris et sera ouvert à l'urbanisation à moyen terme.

Elle n'est actuellement pas ouverte à l'urbanisation, le règlement de la zone sera fixé par voie de modification ou de révision du Plan Local d'Urbanisme.

Article 1AU.1 - Occupations et utilisations des sols interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol.

Article 1AU.2 - Occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières

Non réglementé.

Article 1AU.3 - Accès et voiries

Non réglementé.

Article 1AU.4 – Conditions de desserte par les réseaux

Non réglementé.

Article 1AU.5 – Caractéristique des terrains

Non réglementé.

Article 1AU.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Non réglementé.

Article 1AU.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non réglementé.

Article 1AU.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 1AU.9 - Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article 1AU.10 - Hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

Article 1AU.11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Non réglementé.

Article 1AU.12 - Stationnement

Non réglementé.

Article 1AU.13 - Les espaces libres et les plantations

Non réglementé.

Article 1AU.14 - Le coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

ZONE 1AUx

CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone non équipée est destinée à une urbanisation future organisée.

L'ouverture de ces zones à l'urbanisation doit être différée afin de programmer l'arrivée de nouvelles activités artisanales, commerciales et industrielles et de réaliser les aménagements nécessaires au développement urbain.

- Ce secteur est situé sur le secteur des Bris et sera ouvert à l'urbanisation à moyen terme.

Elle n'est actuellement pas ouverte à l'urbanisation, le règlement de la zone sera fixé par voie de modification ou de révision du Plan Local d'Urbanisme.

Article 1AUx.1 - Occupations et utilisations des sols interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol.

Article 1AUx.2 - Occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières

Non réglementé.

Article 1AUx.3 - Accès et voiries

Non réglementé.

Article 1AUx.4 – Conditions de desserte par les réseaux

Non réglementé.

Article 1AUx.5 – Caractéristique des terrains

Non réglementé.

Article 1AUx.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Non réglementé.

Article 1AUx.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non réglementé.

Article 1AUx.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 1AUx.9 - Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article 1AUx.10 - Hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

Article 1AUx.11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Non réglementé.

Article 1AUx.12 - Stationnement

Non réglementé.

Article 1AUx.13 - Les espaces libres et les plantations

Non réglementé.

Article 1AUx.14 - Le coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

ZONES AGRICOLES

Les zones agricoles sont indicées « A… ». Elles comprennent les ensembles suivants :

Dénomination	**Vocation**
▪ AOR	Zone ostréicole remarquable
▪ A	Zone agricole

ZONE AOR

Cf. croquis annexés en fin de document.

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone AOR est une zone ostréicole et aquacole remarquable qui fait l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur du site.

Elle fait l'objet d'une protection particulière, considérée comme « remarquable » au sens de la Loi Littoral (article L.146-6 du Code de l'Urbanisme).

Article AOR.1 - Occupations et utilisations des sols interdites

Toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières conformément à l'article AOR-2 est interdite (notamment les piscines, installations et constructions non listées spécifiquement en article AOR-2).

Pour les secteurs de la zone AOR, concernés par le Plan de Prévention des Risques Naturels « Ile d'Oléron » et situés en zone R2, se référer au règlement du PPRN, en ce qui concerne les utilisations et occupations du sol interdites.

Article AOR.2 - Occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières

Peuvent être implantées, les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux (en respect de l'article R.146-2 du Code de l'Urbanisme) :

A/ Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;

B/ Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la préservation de la dégradation des espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;

C/ La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;

D/ A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :

- *Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 mètres carrés de surface de plancher ;*
- *dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;*

E/ Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement.

Les aménagements mentionnés aux A, B et D du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

Article AOR.3 - Accès et voiries

1. Les accès et la voirie privés nécessaires aux bâtiments doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité de défense contre l'incendie, de sécurité publique, soit un minimum de 3 mètres.

2. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Article AOR.4 – Conditions de desserte par les réseaux

1. Eau potable :

Toute occupation du sol ou installation admise et requérant une alimentation en eau potable devra être raccordée au réseau public d'eau potable, ou, à défaut, être alimentée par un puits, forage ou captage (dans le respect de la réglementation en vigueur).

2. Eaux d'assainissement :

Eaux usées

La construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales devront être traitées à l'intérieur de la propriété.

Il pourra utilement être mis en place des dispositifs de collecte qui permettent la réutilisation ultérieure des eaux pluviales dites propres (issues principalement des toitures).

Les fossés qui permettent l'écoulement des eaux pluviales vers les marais et l'océan doivent être entretenus conformément au Recueil des Usages Locaux :

art.33 du Recueil des Usages Locaux codifiés conformément aux dispositions de la loi du 03/01/1924 :

- "...les fossés sont curés quand ils cessent de remplir le but dans lequel ils ont été ouverts...",

- "...l'entretien est à la charge du locataire ou du propriétaire...".

3. Autres réseaux :

Les raccordements aux réseaux d'électricité ou de téléphone devront, dans la mesure du possible, être réalisés en souterrain.

Article AOR.5 – Caractéristique des terrains

Non réglementé.

Article AOR.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter :

- dans la continuité du bâti existant lorsqu'il existe
- à 5 mètres minimum de l'axe des voies communales, chemins ruraux et d'exploitation
- à 15 mètres minimum de l'axe des Routes Départementales

Article AOR.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Les implantations respecteront le caractère du site et les contraintes liées aux activités qui y sont pratiquées.
2. Les constructions ne peuvent être édifiées à moins de 5 mètres des Espaces Boisés Classés identifiés au plan de zonage.
3. Dans le cas d'une extension d'une construction existante, située à moins de 5 mètres d'un Espace Boisé Classé, la nouvelle construction pourra s'implantée en continuité de l'existant, sans référence au recul obligatoire énoncés ci-dessus (point n°3).

Article AOR.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article AOR.9 - Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article AOR.10 - Hauteur maximale des constructions

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AOR :

La hauteur maximale des constructions, calculée depuis le terrain naturel avant travaux, est limitée à **5,50 mètres au faîtage.**

Article AOR.11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

D'une façon générale, le caractère architectural des constructions devra se référer à l'image traditionnelle du bâti ostréicole de l'île d'Oléron.

Les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les clôtures sont déconseillées : il est nécessaire de conserver la planimétrie du paysage et l'absence de barrières visuelles. La protection des exploitations pourra être réalisée par des fossés à la périphérie des claires et des bassins. Seules les clôtures en grillage ou grille à grandes mailles sont autorisées.

- ***Pour les seules constructions autorisées dans la zone :***

1. Fractionnement des volumes

Il est souhaitable de rechercher un fractionnement en plusieurs volumes simples, parallélépipédiques, dont les gabarits devront avoir des dimensions se rapprochant des bâtiments ostréicoles traditionnels.

2. Proportion des volumes

La largeur du pignon n'excèdera pas 8 mètres en zone AOR (largeur non réglementée dans les autres secteurs). Dans tous les cas, le faîtage sera parallèle au long pan.

3. Toitures

La pente sera supérieure à 30%. Les matériaux seront d'aspect tuile.

4. Couleurs

Un contraste entre les murs et les ouvertures devra être recherché.

5. Ouvertures

Le regroupement des ouvertures en bandes linéaires, recoupées verticalement est préconisé. Les volets extérieurs sont interdits. Les portes seront pleines, de couleur vive.

6. Matériaux

Le bardage bois sera utilisé de préférence et posé verticalement.

En cas de parties maçonnées, elles seront de couleur blanche (idéalement en lait de chaux) et d'aspect lisse. Les tons « pierre » ne sont pas admis.

Les soubassements pourront être soulignés par une bande noire hydrofuge ou par un bandeau maçonné de hauteur inférieure à 60 cm.

7. Dégorgeoirs

Pour en diminuer l'impact visuel, il est préconisé :

- une couverture légère (structure métallique légère, arceaux, …)
- un matériau de couverture léger, démontable et saisonnier (tissu, filet, toile pvc, …)
- des volumes distincts de la couverture principale et fractionnés,
- des couleurs de matériaux sombres
- une hauteur de couverture la plus faible possible (idéalement 2,5 mètres à la rive)
- une saillie de 20 cm maximum des bassins de dégorgeoirs maçonnés par rapport au sol

Article AOR.12 - Stationnement

Non réglementé.

Article AOR.13 - Les espaces libres et les plantations

1. Tout arbre abattu devra être replanté sur le terrain d'assiette (un pour un).
2. Les éléments remarquables à conserver, à protéger ou à créer, figurés au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L123-1-5 7° du Code de l'urbanisme.
3. Les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques sous la forme d'un quadrillage tel que présenté en légende, sont classés à conserver et à protéger et soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.
4. Les haies mono-spécifiques et toutes espèces envahissantes (Jussies, Myriophylle du Brésil, Elodée, Lagarosiphon, Renouée du Japon, Baccharis, Herbes de la Pampa,…) sont proscrites. Elles seront idéalement constituées aux deux tiers de variétés à feuilles caduques. Les espèces locales sont à privilégier.

Article AOR.14 - Le coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

ZONE A

Cf. croquis annexés en fin de document.

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone A est caractérisée comme étant un espace lié à l'activité hippique pouvant recevoir une installation classée soumise à autorisation liée aux activités hippiques.

Article A.1 - Occupations et utilisations des sols interdites

Toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières conformément à l'article A.2 est interdite, notamment les résidences mobiles de loisirs, caravanes, tentes, quel qu'en soit la durée.

Pour les secteurs de la zone A, concernés par le Plan de Prévention des Risques Naturels « Ile d'Oléron » et situés en zone R2a, se référer au règlement du PPRN, en ce qui concerne les utilisations et occupations du sol interdites.

Article A.2 - Occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières

Peuvent être implantées, les constructions et installations suivantes :

- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation agricole (hors habitation), sous réserve que leur implantation soit conforme, selon le cas, soit aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural, soit à la réglementation des installations classées. Ces constructions devront par ailleurs être réalisées à proximité1 des constructions existantes ;
- Les affouillements et exhaussements du sol, lorsqu'ils sont liés aux travaux agricoles, aux constructions et occupations du sol admises dans la zone, et leur accès ;
- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'activité hippique ;
- les locaux et aménagements techniques nécessaires à l'activité autorisée ;
- les installations nécessaires aux activités hippiques ;
- les équipements d'infrastructures ;
- les dépôts de déchets verts s'ils sont temporaires ;
- Les clôtures nécessitées par les constructions et installations autorisées ci-dessus ;
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment sinistré à condition que la densité soit au plus égale à celle du bâtiment sinistré ;
- Les constructions et installations liées ou nécessaires aux services et réseaux d'infrastructure et aux équipements d'intérêt général tels que les ouvrages de type EDF, station de pompage, réservoir d'eau, ouvrages hydrauliques et hydroélectriques, etc., dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone.

[1] Définition de la notion de proximité : idéalement à moins de 100 mètres sauf en cas d'impossibilité liée à la configuration des terrains ou à une réglementation particulière telle que le Règlement Sanitaire Départemental (R.S.D.) ou le régime des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (I.C.P.E.).

Pour les secteurs de la zone A, concernés par le Plan de Prévention des Risques Naturels « Ile d'Oléron » et situés en zone R2a, se référer au règlement du PPRN, en ce qui concerne les utilisations et occupations du sol interdites.

Article A.3 - Accès et voiries

1. Les accès et la voirie privés nécessaires aux bâtiments doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité de défense contre l'incendie, de sécurité publique, de ramassage des ordures ménagères, soit un minimum de 3 mètres.
2. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Article A.4 – Conditions de desserte par les réseaux

1. Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2. Eaux d'assainissement :

- ***Eaux usées***

Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement.

- ***Eaux pluviales***

Un dispositif de rétention et d'absorption devra être réalisé sur le terrain d'assiette du projet.

En cas d'impossibilité technique, un raccordement au réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales pourra être envisagé.

Si l'évacuation des eaux pluviales ne peut être réalisée par l'intermédiaire du réseau public ou par un dispositif d'infiltration sur la parcelle, le terrain doit être considéré comme inconstructible.

Il pourra utilement être mis en place des dispositifs de collecte qui permettent la réutilisation ultérieure des eaux pluviales dites propres (issues principalement des toitures).

Les fossés qui permettent l'écoulement des eaux pluviales vers les marais et l'océan doivent être entretenus conformément au Recueil des Usages Locaux :

art.33 du Recueil des Usages Locaux codifiés conformément aux dispositions de la loi du 03/01/1924 :

- *"...les fossés sont curés quand ils cessent de remplir le but dans lequel ils ont été ouverts...",*
- *"...l'entretien est à la charge du locataire ou du propriétaire...".*

3. Réseaux divers :

La création, l'extension et les renforcements des réseaux ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés en souterrain, câbles scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Article A.5 – Caractéristique des terrains

Non réglementé.

Article A.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Les constructions doivent s'implanter à :

- **10 mètres minimum de l'axe des voies communales**
- **15 mètres minimum de l'axe des Routes Départementales.**

2. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif (pylônes, transformateurs, stations de relevage,…) peuvent être implantés dans la bande de recul déterminée ci-dessus.

Article A.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- ***Soit en retrait des limites séparatives latérales,*** *à une distance minimale de* ***10 mètres.***
- ***Soit en limites séparatives,*** *avec mur aveugle.*

2. Les constructions ne peuvent être édifiées à moins de 5 mètres des Espaces Boisés Classés identifiés au plan de zonage.

3. Dans le cas d'une extension d'une construction existante, située à moins de 5 mètres d'un Espace Boisé Classé, la nouvelle construction pourra s'implantée en continuité de l'existant, sans référence au recul obligatoire énoncés ci-dessus (point n°2).

4. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif (pylônes, transformateurs, stations de relevage,…) peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait.

Article A.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article A.9 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder **30%** de la superficie du terrain, dans le but de favoriser l'infiltration des eaux de ruissellement.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique après sinistre (article L.111-3 du Code de l'Urbanisme). La hauteur du bâtiment pourra être la même que le bâtiment initial, lors d'une reconstruction à l'identique après sinistre.

Article A.10 - Hauteur maximale des constructions

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A :

La hauteur maximale des constructions, calculée depuis le terrain naturel avant travaux, est limitée à **6,50 mètres à l'égout du toit.**

DISPOSITIONS DIVERSES :

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent observer des hauteurs supérieures (pylônes, antennes, …).

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique après sinistre (article L.111-3 du Code de l'Urbanisme).

En cas d'extension d'une construction existante de hauteur supérieure à 6,50 mètres à l'égout du toit, l'extension peut être de même hauteur que le bâtiment initial dès lors qu'elle se situe dans son prolongement (continuité de façade).

Article A.11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

D'une façon générale, le caractère architectural des constructions devra se référer à l'image traditionnelle du bâti de l'île d'Oléron.

Tout projet doit respecter les recommandations contenues dans la Charte « Paysage, Urbanisme, Architecture du Pays Marennes Oléron » annexée au présent règlement. En outre, les prescriptions du présent article sont opposables.

1. **Les constructions** doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage. Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2. **Les bâtiments annexes** accolés à la construction principale doivent présenter une unité d'aspect (matériaux, teintes et finitions identiques). Seront considérées comme annexes toutes dépendances à une construction principale existante.

3. **Les bâtiments d'activité agricole et abris à fourrage ou à animaux**
   - Les bâtiments supports d'activité agricole pourront être réalisés en bardage, de préférence en bois de couleur « naturelle » et à trame verticale. Dans tous les cas, la teinte du bardage devra permettre au projet de s'intégrer parfaitement au bâti existant et au site.
   - Les toitures seront idéalement en tuile, de type tuile canal. Les couvertures d'aspect brillant (tôle d'acier, fer galvanisé…) sont interdites. Les teintes de toiture doivent participer à l'intégration dans l'environnement et être choisies dans les coloris neutres et foncés (gammes de brun, anthracite, gris,…).

4. **Les clôtures** ne doivent pas excéder **2 mètres** de hauteur, elles doivent être hautes et structurantes. Elles seront de deux types :
   - Mur bahut en maçonnerie, doublé d'une haie vive (composée d'essences locales)
   - Grillage vert tendu sur poteaux béton naturel ou piquets métalliques verts, doublé d'une haie vive (composée d'essences locales).

Les clôtures seront perméables *dans les zones submersibles* (absence d'obstacle au libre écoulement des eaux).

Article A.12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Les places aménagées seront, dans la mesure du possible, traitées en revêtement léger et non imperméabilisées.

❖ ***Caractéristiques des places de stationnement :***

Les dimensions minimales de ces places, sauf en bordure des voies en stationnement linéaire, devront être de 5,00 m x 2,50 m. Elles doivent être indépendantes ou autonomes.

Les dimensions minimales des places réservées aux personnes handicapées, sauf en bordure des voies en stationnement linéaire, devront être de 5,00 m x 3,30 m. Elles doivent être indépendantes ou autonomes.

DISPOSITIONS DIVERSES

Toutefois, en cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le

constructeur peut être autorisé à reporter sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, les places de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Article A.13 - Les espaces libres et les plantations

1. Les constructions, quel qu'en soit l'usage, les dimensions et la nature, seront intégrées à leur environnement. Elles seront prioritairement adossées à des constructions existantes et entourées d'arbres ou d'arbustes qui limiteront l'impact de la construction dans le paysage.
2. Les haies mono-spécifiques et toutes espèces envahissantes (Jussies, Myriophylle du Brésil, Elodée, Lagarosiphon, Renouée du Japon, Baccharis, Herbes de la Pampa…) sont proscrites. Elles seront idéalement constituées aux deux tiers de variétés à feuilles caduques. Les espèces locales sont à privilégier.

Article A.14 - Le coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

ZONES NATURELLES

Les zones naturelles sont indicées « N… ». Elles comprennent les ensembles suivants :

Dénomination	Vocation
▪ Ne incluant les secteurs Nec et Nes	Zones naturelles équipées
▪ Nj	Zone réservée aux jardins familiaux
▪ NL	Zone naturelle loisirs
▪ NOR	Zone ostréicole remarquable
▪ Nr	Zone naturelle remarquable
▪ Nt incluant les secteurs Nt1 et Nt3	Zones naturelles touristiques

ZONE Ne

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone Ne est destinée à la réalisation d'installations ou d'équipements publics.

La zone Ne comprend 2 sous-secteurs :

- **Le secteur Nec** correspond à l'emplacement de l'actuel cimetière.
- **Le secteur Nes** correspond à l'emplacement d'un espace de stationnement et des cours de tennis en périphérie du centre bourg.

Article Ne.1 - Occupations et utilisations des sols interdites

Toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières conformément à l'article Ne.2 est interdite.

Pour les secteurs de la zone Ne, concernés par le Plan de Prévention des Risques Naturels « Ile d'Oléron » et situés en zone R3, se référer au règlement du PPRN, en ce qui concerne les utilisations et occupations du sol interdites.

Article Ne.2 - Occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières

Sont autorisés sous réserve de prise en compte des prescriptions des Plans de Prévention des Risques en vigueur :

Dans le seul secteur Nec :

1. Les constructions nécessaires à l'exercice du service public (entrepôt de matériel, columbarium, sanitaires,…).
2. Les constructions et installations liées ou nécessaires aux services et réseaux d'infrastructure et aux équipements d'intérêt général tels que les ouvrages de type EDF, station de pompage, réservoir d'eau, ouvrages hydrauliques et hydroélectriques, etc.

Dans le seul secteur Nes :

1. Les équipements sportifs existants (cours de tennis, terrain de football, terrain basket,…)
2. Les constructions et installations liées ou nécessaires aux services et réseaux d'infrastructure et aux équipements d'intérêt général tels que les ouvrages de type EDF, station de pompage, réservoir d'eau, ouvrages hydrauliques et hydroélectriques, etc.

Article Ne.3 - Accès et voiries

Non réglementé.

Article Ne.4 – Conditions de desserte par les réseaux

Non réglementé.

Article Ne.5 - Caractéristique des terrains

Non réglementé.

Article Ne.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou à au moins 5 mètres de la limite d'emprise de la voie.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif (pylônes, transformateurs, stations de relevage,…) peuvent être implantés dans la bande de recul déterminée ci-dessus.

Article Ne.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. **Les constructions nouvelles peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait des limites séparatives**, à une distance minimale **de 3 mètres.**
2. Les constructions ne peuvent être édifiées à moins de 5 mètres des Espaces Boisés Classés identifiés au plan de zonage.
3. Dans le cas d'une extension d'une construction existante, située à moins de 5 mètres d'un Espace Boisé Classé, la nouvelle construction pourra s'implantée en continuité de l'existant, sans référence au recul obligatoire énoncés ci-dessus (point n°2).
4. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif (pylônes, transformateurs, stations de relevage,…) peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait.

Article Ne.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article Ne.9 - Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article Ne.10 - Hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

Article Ne.11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Non réglementé

Article Ne.12 - Stationnement

Non réglementé.

Article Ne.13 - Les espaces libres et les plantations

- ***Les espaces boisés classés :***

Les espaces boisés classés figurant dans les documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et à l'article 8 du décret n°80-923 du 21 novembre 1980 relatif à la publicité.

- ***Préservation des arbres existants et obligation de planter :***

Les constructions, voies d'accès et toutes installations admises doivent être implantées de manière à préserver les plantations existantes.

Les espaces libres doivent être plantés et entretenus.

Les haies mono-spécifiques et toutes espèces envahissantes (Jussies, Myriophylle du Brésil, Elodée, Lagarosiphon, Renouée du Japon, Baccharis, Herbes de la Pampa…) sont proscrites. Elles seront idéalement constituées aux deux tiers de variétés à feuilles caduques. Les espèces locales sont à privilégier

Article Ne.14 - Le coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

ZONE Nj

Cf. croquis annexés en fin de document.

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone Nj est réservée aux jardins familiaux.

Article Nj.1 - Occupations et utilisations des sols interdites

Toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières conformément à l'article Nj.2 est interdite.

Pour les secteurs de la zone Nj, concernés par le Plan de Prévention des Risques Naturels « Ile d'Oléron » et situés en zone R2a, se référer au règlement du PPRN, en ce qui concerne les utilisations et occupations du sol interdites.

Article Nj.2 - Occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières

Sont admises les constructions et installations suivantes, à condition qu'elle soit nécessaire au bon fonctionnement des jardins familiaux :

- Les constructions d'abris de jardins à raison d'un local « individuel » par parcelle
- Les constructions d'ouvrages publics ou des installations d'intérêt général sous réserve qu'ils soient jugés compatibles avec la nature du site.

Article Nj.3 - Accès et voiries

Non réglementé.

Article Nj.4 – Conditions de desserte par les réseaux

Non réglementé.

Article Nj.5 – Caractéristique des terrains

Non réglementé.

Article Nj.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Les constructions doivent s'implanter à :
- **10 mètres minimum de l'axe des voies communales**
- **15 mètres minimum de l'axe des Routes Départementales.**

2. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif (pylônes, transformateurs, stations de relevage,…) peuvent être implantés dans la bande de recul déterminée ci-dessus.

Article Nj.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions nouvelles doivent être implantées sur une des limites séparatives ou à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres.

2. Les constructions ne peuvent être édifiées à moins de 5 mètres des Espaces Boisés Classés identifiés au plan de zonage.

3. Dans le cas d'une extension d'une construction existante, située à moins de 5 mètres d'un Espace Boisé Classé, la nouvelle construction pourra s'implantée en continuité de l'existant, sans référence au recul obligatoire énoncés ci-dessus (point n°2).

4. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif (pylônes, transformateurs, stations de relevage,…) peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait.

Article Nj.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article Nj.9 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions est limitée à 6 m² par jardin « individuel ».

Article Nj.10 - Hauteur maximale des constructions

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NJ :
La hauteur maximale des constructions ne devra pas excéder **3 mètres au faîtage**.
DISPOSITIONS DIVERSES :
Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent observer des hauteurs supérieures (pylônes, antennes, …).

Article Nj.11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Les bâtiments seront obligatoirement en bois, laissé brut, sans dalle ni fondation. Le bardage sera vertical. La toiture sera de préférence en tuiles et veillera à s'intégrer au paysage, elle sera d'aspect mat, non réfléchissante. Tous les bâtiments d'un même espace seront d'aspect identique.

Les clôtures seront en grillage d'une hauteur maximale de :
- 2 mètres en périphérie de la zone
- 1 mètre à l'intérieur de la zone

Article Nj.12 - Stationnement

Non réglementé

Article Nj.13 - Les espaces libres et les plantations

Non réglementé

Article Nj.14 - Le coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

ZONE NL

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone NL est un secteur au caractère naturel préservé dans lequel sont autorisés des opérations d'aménagement favorisant le développement des loisirs.

Article NL.1 - Occupations et utilisations des sols interdites

Toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières conformément à l'article NL.2 est interdite.

Pour les secteurs de la zone NL, concernés par le Plan de Prévention des Risques Naturels « Ile d'Oléron » et situés en zone R2, se référer au règlement du PPRN, en ce qui concerne les utilisations et occupations du sol interdites.

Article NL.2 - Occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières

Sont seuls autorisés :

- Les aires de jeux et de sports,
- Toutes constructions et installations liées et nécessaires aux activités de loisirs et de sport de plein air,
- Les constructions et installations liées ou nécessaires aux services et réseaux d'infrastructure et aux équipements d'intérêt général tels que les ouvrages de type EDF, station de pompage, réservoir d'eau, ouvrages hydrauliques et hydroélectriques, etc.

Article NL.3 - Accès et voiries

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un accès à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.
2. Les constructions et installations à leur achèvement doivent être desservies par des voies ouvertes à la circulation publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et de protection civile.
3. Ces voies ne doivent comporter aucun obstacle susceptible d'interdire la circulation du matériel de lutte contre l'incendie et des services publics.
4. Les voies en impasse devront rester l'exception. S'il est impossible de faire autrement, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et des services publics (notamment les véhicules de ramassage des ordures ménagères).
5. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.
6. Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale. L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement sur la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Article NL.4 – Conditions de desserte par les réseaux

1. Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2. Eaux d'assainissement :

- ***Eaux usées***

Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement.

Les effluents professionnels (restaurants, etc.) devront faire l'objet d'un pré-traitement avant leur évacuation dans le réseau collecteur.

- ***Eaux pluviales***

Un dispositif de rétention et d'absorption devra être réalisé sur le terrain d'assiette du projet.

En cas d'impossibilité technique, un raccordement au réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales pourra être envisagé.

Si l'évacuation des eaux pluviales ne peut être réalisée par l'intermédiaire du réseau public ou par un dispositif d'infiltration sur la parcelle, le terrain doit être considéré comme inconstructible.

Les fossés qui permettent l'écoulement des eaux pluviales vers les marais et l'océan doivent être entretenus conformément au Recueil des Usages Locaux :

art.33 du Recueil des Usages Locaux codifiés conformément aux dispositions de la loi du 03/01/1924 :

- "...les fossés sont curés quand ils cessent de remplir le but dans lequel ils ont été ouverts...",

- "...l'entretien est à la charge du locataire ou du propriétaire...".

3. Réseaux divers :

Les raccordements aux réseaux devront, dans la mesure du possible, être réalisés en souterrain, les câbles scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible ou suivant toute autre technique permettant de protéger l'environnement et de préserver les paysages.

Article NL.5 – Caractéristique des terrains

Non réglementé.

Article NL.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Les constructions doivent s'implanter à :
    - **10 mètres minimum de l'axe des voies communales**
    - **15 mètres minimum de l'axe des voies départementales**

2. Les constructions ne peuvent être édifiées à moins de 10 mètres des Espaces Boisés Classés identifiés au plan de zonage.

3. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif (pylônes, transformateurs, stations de relevage, …) peuvent être implantés dans la bande de recul déterminée ci-dessus.

Article NL.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. **Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait des limites séparatives**, à une distance des limites au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à **4 mètres (D = H/2 et D>4m mini).**
2. Les constructions ne peuvent être édifiées à moins de 5 mètres des Espaces Boisés Classés identifiés au plan de zonage.
3. Dans le cas d'une extension d'une construction existante, située à moins de 5 mètres d'un Espace Boisé Classé, la nouvelle construction pourra s'implantée en continuité de l'existant, sans référence au recul obligatoire énoncés ci-dessus (point n°2).

Article NL.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment, soit **supérieure à 4 mètres (D = H/2 et D>4m mini).**

Article NL.9 - Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article NL.10 - Hauteur maximale des constructions

Sans objet.

Article NL.11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Non réglementé.

Article NL.12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques existantes et ne présenter qu'un seul accès sur les voies publiques existantes, sauf impossibilité technique.

Article NL.13 - Les espaces libres et les plantations

- ***Les espaces boisés classés :***

Les espaces boisés classés figurant dans les documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et à l'article 8 du décret n°80-923 du 21 novembre 1980 relatif à la publicité.

- ***Préservation des arbres existants et obligation de planter :***

Tout arbre abattu devra être replanté sur le terrain d'assiette (un pour un).

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 50 m² de la superficie affectée à cet usage.

Les espaces libres doivent être plantés et entretenus.

Les éléments remarquables à conserver, à protéger ou à créer, figurés au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L123-1-5 7° du Code de l'urbanisme.

Les haies mono-spécifiques et toutes espèces envahissantes (Jussies, Myriophylle du Brésil, Elodée, Lagarosiphon, Renouée du Japon, Baccharis, Herbes de la Pampa…) sont proscrites. Elles seront idéalement constituées aux deux tiers de variétés à feuilles caduques. Les espèces locales sont à privilégier.

Article NL.14 - Le coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

ZONE NOR

Cf. croquis annexés en fin de document.

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone NOR recouvre des espaces naturels ostréicoles remarquables au sens de la Loi Littoral.

Cette zone est inconstructible en dehors des cas prévus à l'article NOR.2

➢ **Le secteur NOR** considéré comme « remarquable » au sens de la Loi Littoral et fait l'objet d'une attention particulière (article L.146-6 du Code de l'Urbanisme).

Article NOR.1 - Occupations et utilisations des sols interdites

Toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières conformément à l'article NOR.2 est interdite.

Pour les secteurs de la zone NOR, concernés par le Plan de Prévention des Risques Naturels « Ile d'Oléron » et situés en zone R2, se référer au règlement du PPRN, en ce qui concerne les utilisations et occupations du sol interdites.

Article NOR.2 - Occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières

Peuvent être implantées, les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux (en respect de l'article R.146-2 du Code de l'Urbanisme) :

A/ Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;

B/ Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la préservation de la dégradation des espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;

C/ La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;

D/ A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :

- *Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 mètres carrés de surface de plancher ;*
- *dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;*

E/ Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement.

Les aménagements mentionnés aux A, B et D du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

Article NOR.3 - Accès et voiries

1. Les accès et la voirie privés nécessaires aux bâtiments existants doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité de défense contre l'incendie, de sécurité publique, soit un minimum de 3 mètres.

2. Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques et pistes cyclables.

3. Toute création de voie nouvelle est interdite

Article NOR.4 – Conditions de desserte par les réseaux

1. Eau potable :

Toute extension limitée des bâtiments existants qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes ou, à défaut, être alimentée par un puits, forage ou captage (dans le respect de la réglementation en vigueur).

2. Eaux d'assainissement :

- ***Eaux usées***

Toute extension limitée des bâtiments existants devra être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

- ***Eaux pluviales***

Les eaux pluviales devront être traitées à l'intérieur de la propriété.

Il pourra utilement être mis en place des dispositifs de collecte qui permettent la réutilisation ultérieure des eaux pluviales dites propres (issues principalement des toitures).

Les fossés qui permettent l'écoulement des eaux pluviales vers les marais et l'océan doivent être entretenus conformément au Recueil des Usages Locaux :

art.33 du Recueil des Usages Locaux codifiés conformément aux dispositions de la loi du 03/01/1924 :

- *"...les fossés sont curés quand ils cessent de remplir le but dans lequel ils ont été ouverts...",*
- *"...l'entretien est à la charge du locataire ou du propriétaire...".*

3. Réseaux divers :

Les raccordements aux réseaux d'électricité ou de téléphone devront, dans la mesure du possible, être réalisés en souterrain.

Article NOR.5 – Caractéristique des terrains

Non réglementé.

Article NOR.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Les constructions doivent s'implanter à :
   - dans la continuité du bâti existant lorsqu'il existe
   - **10 mètres minimum de l'axe des voies communales**
   - **15 mètres minimum de l'axe des Routes Départementales.**

Article NOR.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Les implantations respecteront le caractère du site et les contraintes liées aux activités qui y sont pratiquées.
2. Les constructions ne peuvent être édifiées à moins de 5 mètres des Espaces Boisés Classés identifiés au plan de zonage.
3. Dans le cas d'une extension d'une construction existante, située à moins de 5 mètres d'un Espace Boisé Classé, la nouvelle construction pourra s'implantée en continuité de l'existant, sans référence au recul obligatoire énoncés ci-dessus (point n°3).

Article NOR.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article NOR.9 - Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article NOR.10 - Hauteur maximale des constructions

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NOR :
La hauteur maximale des constructions, calculée depuis le terrain naturel avant travaux, est limitée à **5,50 mètres au faîtage**.

Article NOR.11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

D'une façon générale, le caractère architectural des réfections ou l'extension limitée des bâtiments existants devra se référer à l'image traditionnelle du bâti ostréicole de l'île d'Oléron.

Les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les clôtures sont déconseillées : il est nécessaire de conserver la planimétrie du paysage et l'absence de barrières visuelles. La protection des exploitations pourra être réalisée par des fossés à la périphérie des claires et des bassins. Seules les clôtures en grillage ou grille à grandes mailles sont autorisées.

Article NOR.12 - Stationnement

Non réglementé.

Article NOR.13 - Les espaces libres et les plantations

- ***Les espaces boisés classés :***

Les espaces boisés classés figurant dans les documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et à l'article 8 du décret n°80-923 du 21 novembre 1980 relatif à la publicité.

- ***Préservation des arbres existants et obligation de planter :***

Le couvert végétal sera conservé pour maintenir l'écosystème du site.

Article NOR.14 - Le coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

ZONE Nr

Cf. croquis annexés en fin de document.

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone Nr recouvre des espaces naturels remarquables au sens de la Loi Littoral.

Cette zone est inconstructible en dehors des cas prévus à l'article Nr.2

➢ **Le secteur Nr** considéré comme « remarquable » au sens de la Loi Littoral et fait l'objet d'une attention particulière (article L.146-6 du Code de l'Urbanisme).

Article Nr.1 - Occupations et utilisations des sols interdites

Toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières conformément à l'article Nr.2 est interdite.

La zone NR est concernée par différents niveaux de risques (R3 / R2a / R1 / R2 / 1B3 / …), du Plan de Prévention des Risques Naturels « Ile d'Oléron ». Il est obligatoire de se référer au règlement du PPRN, en ce qui concerne les utilisations et occupations du sol interdites.

Article Nr.2 - Occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières

Peuvent être implantées, les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux (en respect de l'article R.146-2 du Code de l'Urbanisme) :

A/ Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;

B/ Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la préservation de la dégradation des espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;

C/ La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;

D/ A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :

- *Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 mètres carrés de surface de plancher ;*
- *dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;*

E/ Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement.

Les aménagements mentionnés aux A, B et D du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

Article Nr.3 - Accès et voiries

1. Les accès et la voirie privés doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité de défense contre l'incendie, de sécurité publique.
2. Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques et pistes cyclables.
3. Toute création de voie nouvelle est interdite.

Article Nr.4 – Conditions de desserte par les réseaux

1. Eau potable :

Toute extension limitée des bâtiments existants qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2. Eaux d'assainissement :

- ***Eaux usées***

Toute extension limitée des bâtiments existants devra être raccordée au réseau public d'assainissement.

- ***Eaux pluviales***

Un dispositif de rétention et d'absorption devra être réalisé sur le terrain d'assiette du projet.

En cas d'impossibilité technique, un raccordement au réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales pourra être envisagé.

Si l'évacuation des eaux pluviales ne peut être réalisée par l'intermédiaire du réseau public ou par un dispositif d'infiltration sur la parcelle, le terrain doit être considéré comme inconstructible.

Il pourra utilement être mis en place des dispositifs de collecte qui permettent la réutilisation ultérieure des eaux pluviales dites propres (issues principalement des toitures).

Les fossés qui permettent l'écoulement des eaux pluviales vers les marais et l'océan doivent être entretenus conformément au Recueil des Usages Locaux :

art.33 du Recueil des Usages Locaux codifiés conformément aux dispositions de la loi du 03/01/1924 :

- *"...les fossés sont curés quand ils cessent de remplir le but dans lequel ils ont été ouverts...",*
- *"...l'entretien est à la charge du locataire ou du propriétaire...".*

3. Réseaux divers :

La création, l'extension et les renforcements des réseaux ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés en souterrain, câbles scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Article Nr.5 – Caractéristique des terrains

Non réglementé.

Article Nr.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Les constructions doivent s'implanter à :
   - **10 mètres minimum de l'axe des voies communales**
   - **15 mètres minimum de l'axe des Routes Départementales.**

Article Nr.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. **Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait des limites séparatives**, à une distance minimale **de 10 mètres.**
2. Les constructions ne peuvent être édifiées à moins de 5 mètres des Espaces Boisés Classés identifiés au plan de zonage.

Article Nr.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment, soit **supérieure à 4 mètres.**

Article Nr.9 - Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article Nr.10 - Hauteur maximale des constructions

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NR :

La hauteur maximale des constructions, calculée depuis le terrain naturel avant travaux, est limitée à **5,50 mètres au faîtage**.

Article Nr.11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Non réglementé.

Article Nr.12 - Stationnement

Non réglementé.

Article Nr.13 - Les espaces libres et les plantations

- ***Les espaces boisés classés :***

Les espaces boisés classés figurant dans les documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et à l'article 8 du décret n°80-923 du 21 novembre 1980 relatif à la publicité.

- ***Préservation des arbres existants et obligation de planter :***

Le couvert végétal sera conservé pour maintenir l'écosystème du site.

Article Nr.14 - Le coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

ZONE Nt1

Cf. croquis annexés en fin de document.

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone Nt1 recouvre les espaces naturels occupés par des structures de tourisme, de sport et de loisirs. **Il s'agit de zones destinées à redevenir espaces naturels lorsque cesse l'activité.**

➢ **Le secteur Nt1** est un secteur au caractère naturel préservé destiné à accueillir les campings et caravanings autorisés par Arrêté Préfectoral

Article Nt1.1- Occupations et utilisations des sols interdites

Toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières conformément à l'article Nt1.2 est interdite.

La zone Nt1 est concernée par différents niveaux de risques (R2a / B3), du Plan de Prévention des Risques Naturels « Ile d'Oléron ». Il est obligatoire de se référer au règlement du PPRN, en ce qui concerne les utilisations et occupations du sol interdites.

Article Nt1.2- Occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées uniquement dans les terrains de camping régulièrement autorisés :

- Les terrains spécialement aménagés pour le regroupement des campeurs ;
- Le stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs ;
- Les installations et constructions destinées à l'accueil et aux loisirs des populations accueillies dans la zone (blocs sanitaires, piscine, buvette-snack, épicerie dans la limite de 100m² de surface de vente, aires de jeux et de sports, …) ;
- Une construction à vocation d'habitat à condition qu'elle soit strictement liée et nécessaire à l'exercice de l'activité (logement de fonction du gérant) dans la limite d'un logement par camping d'une superficie hors œuvre nette (S.H.O.N.) du logement ne dépassant pas 90 m² ;
- Les constructions et installations liées ou nécessaires aux services et réseaux d'infrastructure et aux équipements d'intérêt général tels que les ouvrages de type EDF, station de pompage, réservoir d'eau, ouvrages hydrauliques et hydroélectriques, etc.

Dans les secteurs soumis à un risque, se référer à la réglementation du Plan de Prévention des Risques.

Article Nt1.3- Accès et voiries

1. Pour être constructible ou aménageable, un terrain doit être desservi par un accès à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.
2. Les constructions et installations à leur achèvement doivent être desservies par des voies ouvertes à la circulation publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et de protection civile.

3. Ces voies ne doivent comporter aucun obstacle susceptible d'interdire la circulation du matériel de lutte contre l'incendie et des services publics.

4. Les voies en impasse devront rester l'exception. S'il est impossible de faire autrement, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et des services publics (notamment les véhicules de ramassage des ordures ménagères).

5. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

6. Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale. L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement sur la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.

7. En cas de création de nouvelles chaussées :

- en double sens de circulation, la bande de roulement aura une largeur minimum de 5 mètres,
- en simple sens de circulation, la bande de roulement aura une largeur minimum de 3 mètres.

8. Si un réseau de pistes cyclables passe à proximité de l'opération, un aménagement doit être réalisé pour permettre aux futurs résidents de la zone de s'y connecter aisément (si possible en site sécurisé).

Article Nt1.4- Conditions de desserte par les réseaux

1. <u>Eau potable :</u>

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2. <u>Eaux d'assainissement :</u>

- ***Eaux usées***

Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement.

Les effluents professionnels (restaurants, etc.) devront faire l'objet d'un pré-traitement avant leur évacuation dans le réseau collecteur.

- ***Eaux pluviales***

Un dispositif de rétention et d'absorption devra être réalisé sur le terrain d'assiette du projet.

En cas d'impossibilité technique, un raccordement au réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales pourra être envisagé.

Si l'évacuation des eaux pluviales ne peut être réalisée par l'intermédiaire du réseau public ou par un dispositif d'infiltration sur la parcelle, le terrain doit être considéré comme inconstructible.

Un dispositif de rétention et d'absorption devra être réalisé sur le terrain d'assiette du projet. Les pétitionnaires devront produire un descriptif du système envisagé et de son dimensionnement (sauf pour les opérations soumises à déclaration ou autorisation, au titre de la loi sur l'Eau qui font l'objet d'une étude d'incidence spécifique). En cas d'impossibilité, il pourra utilement être mis en place des dispositifs de collecte qui permettent la réutilisation ultérieure des eaux pluviales dites propres (issues principalement des toitures).

Les fossés qui permettent l'écoulement des eaux pluviales vers les marais et l'océan doivent être entretenus conformément au Recueil des Usages Locaux :

<u>art.33 du Recueil des Usages Locaux codifiés conformément aux dispositions de la loi du 03/01/1924 :</u>

- *"...les fossés sont curés quand ils cessent de remplir le but dans lequel ils ont été ouverts...",*
- *"...l'entretien est à la charge du locataire ou du propriétaire...".*

3. **Réseaux divers :**

Les raccordements aux réseaux devront, dans la mesure du possible, être réalisés en souterrain, les câbles scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible ou suivant toute autre technique permettant de protéger l'environnement et de préserver les paysages.

Article Nt1.5- Caractéristique des terrains

Non réglementé.

Article Nt1.6- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Les constructions doivent s'implanter à :
   - 10 mètres minimum de l'axe des voies communales et chemins ruraux
   - 15 mètres minimum de l'axe des Routes Départementales
2. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif (pylônes, transformateurs, stations de relevage, …) peuvent être implantés sans respecter la bande de recul déterminée ci-dessus.
3. L'extension de constructions implantées avec des reculs inférieurs est autorisée, dès lors que cette extension est réalisée en continuité de l'existant.

Article Nt1.7- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. **Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait des limites séparatives**, à une distance minimale de **10 mètres.**
2. Les constructions ne peuvent être édifiées à moins de 5 mètres des Espaces Boisés Classés identifiés au plan de zonage.
3. Dans le cas d'une extension d'une construction existante, située à moins de 5 mètres d'un Espace Boisé Classé, la nouvelle construction pourra s'implantée en continuité de l'existant, sans référence au recul obligatoire énoncés ci-dessus (point n°2).
4. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif (pylônes, transformateurs, stations de relevage,…) peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait.

Article Nt1.8- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article Nt1.9- Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne pourra pas excéder **5 %** de la superficie du terrain.

Article Nt1.10- Hauteur maximale des constructions

DISPOSITIONS GENERALES :

Le plancher bas de la construction ne sera pas surélevé de plus de 30 cm par rapport au terrain naturel sauf si le terrain est concerné par le risque inondation ou submersion. Dans ce cas, la hauteur

du plancher bas sera la limite « hors d'eau » fixée dans le cadre des prescriptions du Plan de Prévention des Risques Naturels.

<u>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NT1 :</u>

La hauteur maximale des constructions, calculée depuis le terrain naturel avant travaux, est limitée à **3 mètres à l'égout**.

<u>DISPOSITIONS DIVERSES :</u>

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent observer des hauteurs supérieures (pylônes, antennes,…).

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique après sinistre (article L.111-3 du Code de l'Urbanisme). La hauteur du bâtiment pourra être la même que le bâtiment initial, lors d'une reconstruction à l'identique après sinistre.

En cas d'extension d'une construction existante de hauteur supérieure à 3 mètres à l'égout du toit, l'extension peut être de même hauteur que le bâtiment initial dès lors qu'elle se situe dans son prolongement (continuité de façade).

Article Nt1.11- Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Tout projet doit respecter les recommandations contenues dans la Charte « Paysage, Urbanisme, Architecture du Pays Marennes Oléron » annexée au présent règlement. En outre, les prescriptions du présent article Nt1.11 sont opposables.

D'une façon générale, le caractère architectural des constructions devra se référer à l'image traditionnelle du bâti de l'île d'Oléron.

<u>DISPOSITIONS GENERALES :</u>

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage. Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus.

1) Les matériaux

- Les enduits seront de finition talochée ou lissée, blanc. D'autres finitions ou teintes pourront être acceptées, notamment sur l'architecture balnéaire.
- Les matériaux traditionnels apparents, pierre de taille ou moellons auront des joints clairs du ton du matériau employé et arasé au nu de ce matériau.

2) Les menuiseries

- Les menuiseries extérieures (ferrures comprises) respecteront l'aspect et la palette de couleurs de la Charte Intercommunale « Paysage, Urbanisme, Architecture en Oléron » annexée au présent règlement.
- L'emploi du bois sera préféré à d'autres matériaux.

3) Les toitures

- Les toitures seront en tuiles de terre cuite creuse, ni peintes ni vernies. Elles peuvent être de tons mélangés (sauf « brunis » et vieillis), posés sans ordre. Les tuiles mécaniques plates sont réservées aux constructions balnéaires à restaurer. La tuile romane (tuile canal mécanique) est autorisée.
- La toiture sera en principe à deux pentes. Les couvertures à croupes sont réservées aux volumes ayant un étage.

- Les pentes de toitures neuves ne devront pas excéder une pente comprise entre 25 et 33%.

A. LES BATIMENTS A USAGE COMMERCIAL :

1) Devantures et vitrines :

- Les façades commerciales présentant un caractère décoratif ou publicitaire et comportant des vitrines d'exposition ne pourront être établies que dans la hauteur du rez-de-chaussée des immeubles. La limite supérieure de ces aménagements sera fixée par le niveau du plancher haut du rez-de-chaussée, ou s'il n'en existe pas, par un bandeau ou une corniche appartenant au gros œuvre.
- Les vérandas sont interdites en façade.
- La composition des façades commerciales devra respecter l'échelle et la trame de construction des immeubles, présenter des lignes simples : les dites façades devront être réalisées en matériaux résistants de qualité.
- La structure du bâtiment (arcs, linteaux appareillés, poutres bois, pieds droits moulurés,...) devra être mise en valeur chaque fois qu'elle existe.
- Les devantures anciennes en coffrage de bois devront être conservées.
- En l'absence de structure ancienne intéressante, les matériaux devront être en harmonie avec le caractère du bâtiment et de la rue.
- Le recours à l'emploi des matériaux nouveaux exigera une conception architecturale adaptée et compatible avec le contexte bâti et paysager.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc…) est interdit.
- La proportion des ouvertures sera plus large que hautes.

DISPOSITIONS LIEES A L'ARCHITECTURE CONTEMPORAINE :

Le caractère de l'architecture pourra être celui des constructions traditionnelles. La continuité de volume et de matériaux avec le bâti traditionnel pourra être exigée et devra alors respecter les prescriptions et recommandations citées ci-dessus.

Le caractère du bâti pourra également adopter des expressions architecturales plus contemporaines uniquement sur les parties non visibles depuis le domaine public. L'apparition des exigences environnementales dans la conception de l'habitat conduira à des expressions architecturales nouvelles, qui peuvent trouver leur place. Ces expressions architecturales nouvelles devront instaurer un dialogue avec le contexte bâti ou naturel en matière de volume, de modénature et d'organisation du bâti.

- Le patio, la terrasse couverte, la verrière pourront se développer sur les parties non visibles depuis le domaine public, en employant des matériaux contemporains, tandis que les dépendances sur rue maintiendront la continuité de volume et de matériau avec le bâti traditionnel.
- Les baies et les grandes ouvertures vitrées pourront être autorisées.
- Une vraie recherche architecturale sera indispensable pour les constructions publiques et les bâtiments d'activité.
- La végétalisation des façades et des toitures pourra être autorisée uniquement sur les parties non visibles depuis l'espace public.
- Les capteurs solaires pourront trouver leur place au sol ou sur les murs de façade non visibles, pour le bâti existant comme en construction neuve.
- Le bardage bois pourra rester apparent, il sera de préférence de teinte brute et posé à la verticale.

I. LES INSTALLATIONS A USAGE SPORTIF OU RECREATIF :

Les constructions à usage sportif ou récréatif (complexes aquatiques, terrains de sports et de jeux, murs d'escalade, …) ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

II. LES BATIMENTS ANNEXES :

Les annexes autorisées ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Seront considérées comme annexes toutes dépendances à une construction principale existante.

III. LES CLOTURES :

Les portails seront de préférence en bois ou en fer.

Les piliers de portail et portillon auront la même hauteur que la clôture, sans saillie côté voie.

Les clôtures :

- ne doivent pas excéder **1,50 mètres** de hauteur en façade et **1,80 mètres** de hauteur en limites séparatives.
- seront en grillage tendu sur piquets métalliques. Elles pourront être doublées d'une haie vive,

DISPOSITIONS DIVERSES

Les prescriptions architecturales définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics.

Article Nt1.12- Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les stationnements seront plantés et bloqués par des haies.

Les bacs et conteneurs de ramassage des ordures ménagères devront être aménagés et intégrés au paysage.

❖ ***Caractéristiques des places de stationnement :***

Les dimensions minimales de ces places, sauf en bordure des voies en stationnement linéaire, devront être de 5,00 m x 2,50 m. Elles doivent être indépendantes ou autonomes.

Les dimensions minimales des places réservées aux personnes handicapées, sauf en bordure des voies en stationnement linéaire, devront être de 5,00 m x 3,30 m. Elles doivent être indépendantes ou autonomes.

Des parkings de nuit devront être réalisés à moins de 200 mètres de l'équipement.

	Nombre d'emplacements
Camping	- 1 place par emplacement - 20% du nombre d'emplacements autorisés pour le parking visiteur et de nuit, à l'entrée du terrain
Logement de fonction	- 2 places par logement

Article Nt1.13- Les espaces libres et les plantations

- ***Les espaces boisés classés :***

Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer figurés au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

- ***Préservation des arbres existants et obligation de planter :***

Une bande en pleine-terre de 5 mètres de large sera arborée le long des voies publiques.

Tout arbre abattu devra être replanté sur le terrain d'assiette (un pour un).

Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements. Ces espaces plantés peuvent être regroupés afin de constituer des massifs significatifs.

Les espaces libres doivent être plantés et entretenus.

Les haies mono-spécifiques et toutes espèces envahissantes (Jussies, Myriophylle du Brésil, Elodée, Lagarosiphon, Renouée du Japon, Baccharis, Herbes de la Pampa…) sont proscrites. Les espèces locales sont à privilégier.

Article Nt1.14- Le coefficient d'occupation du sol

Une construction à vocation d'habitat (gardiennage) est autorisée dans la limite de 90 m² de superficie hors œuvre nette (S.H.O.N.) pour le gérant du site.

ZONE Nt3

Cf. croquis annexés en fin de document.

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone Nt3 recouvre les espaces naturels occupés par des structures de tourisme, de sport et de loisirs. **Il s'agit de zones destinées à redevenir espaces naturels lorsque cesse l'activité.**

Le secteur Nt3 est un secteur au caractère naturel préservé destiné à accueillir les villages de vacances.

Article Nt3.1 - Occupations et utilisations des sols interdites

Toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières conformément à l'article Nt3.2 est interdite.

La zone Nt3 est concernée par différents niveaux de risques (R2a / B3), du Plan de Prévention des Risques Naturels « Ile d'Oléron ». Il est obligatoire de se référer au règlement du PPRN, en ce qui concerne les utilisations et occupations du sol interdites.

Article Nt3.2 - Occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières

Sont autorisés sous réserve de prise en compte des prescriptions des Plans de Prévention des Risques en vigueur :

- Les villages de vacances
- Les piscines accompagnées d'éléments de superstructure bas
- La création de terrasses et d'aménagements extérieurs en veillant à limiter l'imperméabilisation
- Les aires de jeux et de sports destinés à l'accueil des résidents
- Les constructions et installations liées ou nécessaires aux services et réseaux d'infrastructure et aux équipements d'intérêt général tels que les ouvrages de type EDF, station de pompage, réservoir d'eau, ouvrages hydrauliques et hydroélectriques, etc.

Article Nt3.3 - Accès et voiries

1. Pour être constructible ou aménageable, un terrain doit être desservi par un accès à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

2. Les voies en impasse devront rester l'exception. S'il est impossible de faire autrement, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et des services publics (notamment les véhicules de ramassage des ordures ménagères).

3. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

4. Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale. L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement sur la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.

5. Si un réseau de pistes cyclables passe à proximité de l'opération, un aménagement doit être réalisé pour permettre aux futurs résidents de la zone de s'y connecter aisément (si possible en site sécurisé).

Article Nt3.4 – Conditions de desserte par les réseaux

1. <u>Eau potable :</u>

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2. <u>Eaux d'assainissement :</u>

- ***Eaux usées***

Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement.

Les effluents professionnels (restaurants, etc.) devront faire l'objet d'un pré-traitement avant leur évacuation dans le réseau collecteur.

- ***Eaux pluviales***

Un dispositif de rétention et d'absorption devra être réalisé sur le terrain d'assiette du projet.

En cas d'impossibilité technique, un raccordement au réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales pourra être envisagé.

Si l'évacuation des eaux pluviales ne peut être réalisée par l'intermédiaire du réseau public ou par un dispositif d'infiltration sur la parcelle, le terrain doit être considéré comme inconstructible.

Un dispositif de rétention et d'absorption devra être réalisé sur le terrain d'assiette du projet. Les pétitionnaires devront produire un descriptif du système envisagé et de son dimensionnement (sauf pour les opérations soumises à déclaration ou autorisation, au titre de la loi sur l'Eau qui font l'objet d'une étude d'incidence spécifique). En cas d'impossibilité, il pourra utilement être mis en place des dispositifs de collecte qui permettent la réutilisation ultérieure des eaux pluviales dites propres (issues principalement des toitures).

Les fossés qui permettent l'écoulement des eaux pluviales vers les marais et l'océan doivent être entretenus conformément au Recueil des Usages Locaux :

<u>art.33 du Recueil des Usages Locaux codifiés conformément aux dispositions de la loi du 03/01/1924 :</u>

- "...les fossés sont curés quand ils cessent de remplir le but dans lequel ils ont été ouverts...",

- "...l'entretien est à la charge du locataire ou du propriétaire...".

3. <u>Réseaux divers :</u>

Les raccordements aux réseaux devront, dans la mesure du possible, être réalisés en souterrain, les câbles scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible ou suivant toute autre technique permettant de protéger l'environnement et de préserver les paysages.

Article Nt3.5 – Caractéristique des terrains

Non réglementé.

Article Nt3.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Les constructions doivent s'implanter à :

- **10 mètres minimum de l'axe des voies communales et chemins ruraux**
- **15 mètres minimum de l'axe des Routes Départementales**

2. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif (pylônes, transformateurs, stations de relevage, …) peuvent être implantés dans la bande de recul déterminée ci-dessus.
3. L'extension de constructions implantées avec des reculs inférieurs est autorisée, dès lors que cette extension est réalisée en continuité de l'existant et ne réduit pas la bande de recul établie ci-dessus.

Article Nt3.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives, à une distance minimale de 3 mètres.
2. Les constructions ne peuvent être édifiées à moins de 5 mètres des Espaces Boisés Classés identifiés au plan de zonage.
3. Dans le cas d'une extension d'une construction existante, située à moins de 5 mètres d'un Espace Boisé Classé, la nouvelle construction pourra s'implantée en continuité de l'existant, sans référence au recul obligatoire énoncés ci-dessus (point n°2).
4. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif (pylônes, transformateurs, stations de relevage,…) peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait.

Article Nt3.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article Nt3.9 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne pourra pas excéder 10 % de la superficie du terrain.

Article Nt3.10 - Hauteur maximale des constructions

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NT3 :

La hauteur maximale des constructions, calculée depuis le terrain naturel avant travaux, est limitée à une **hauteur identique à celle du bâti existant** dans le prolongement.

DISPOSITIONS DIVERSES :

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent observer des hauteurs supérieures (pylônes, antennes, …).

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique après sinistre (article L.111-3 du Code de l'Urbanisme). La hauteur du bâtiment pourra être la même que le bâtiment initial, lors d'une reconstruction à l'identique après sinistre.

En cas d'extension d'une construction existante d'une hauteur identique à celle du bâti existant, l'extension peut être de même hauteur que le bâtiment initial dès lors qu'elle se situe dans son prolongement (continuité de façade).

Article Nt3.11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Tout projet doit respecter les recommandations contenues dans la Charte « Paysage, Urbanisme, Architecture du Pays Marennes Oléron » annexée au présent règlement. En outre, les prescriptions du présent article Nt3.11 sont opposables.

D'une façon générale, le caractère architectural des constructions devra se référer à l'image traditionnelle du bâti de l'île d'Oléron.

<u>DISPOSITIONS GENERALES :</u>

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage. Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus.

1) Les matériaux

- Les enduits seront de finition talochée ou lissée, blanc. D'autres finitions ou teintes pourront être acceptées, notamment sur l'architecture balnéaire.

- Les matériaux traditionnels apparents, pierre de taille ou moellons auront des joints clairs du ton du matériau employé et arasé au nu de ce matériau.

2) Les menuiseries

- Les menuiseries extérieures (ferrures comprises) respecteront l'aspect et la palette de couleurs de la Charte Intercommunale « Paysage, Urbanisme, Architecture en Oléron » annexée au présent règlement.
- L'emploi du bois sera préféré à d'autres matériaux.

4) Les toitures

- Les toitures seront en tuiles de terre cuite creuse, ni peintes ni vernies. Elles peuvent être de tons mélangés (sauf « brunis » et vieillis), posés sans ordre. Les tuiles mécaniques plates sont réservées aux constructions balnéaires à restaurer. La tuile romane (tuile canal mécanique) est autorisée.
- La toiture sera en principe à deux pentes. Les couvertures à croupes sont réservées aux volumes ayant un étage.
- Les pentes de toitures neuves ne devront pas excéder une pente comprise entre 25 et 33%.

<u>DISPOSITIONS LIEES A L'ARCHITECTURE CONTEMPORAINE</u>

Le caractère de l'architecture pourra être celui des constructions traditionnelles. La continuité de volume et de matériaux avec le bâti traditionnel pourra être exigée et devra alors respecter les prescriptions et recommandations citées ci-dessus.

Le caractère du bâti pourra également adopter des expressions architecturales plus contemporaines uniquement sur les parties non visibles depuis le domaine public. L'apparition des exigences environnementales dans la conception de l'habitat conduira à des expressions architecturales nouvelles, qui peuvent trouver leur place. Ces expressions architecturales nouvelles devront instaurer un dialogue avec le contexte bâti ou naturel en matière de volume, de modénature et d'organisation du bâti.

- Le patio, la terrasse couverte, la verrière pourront se développer sur les parties non visibles depuis le domaine public, en employant des matériaux contemporains, tandis que les dépendances sur rue maintiendront la continuité de volume et de matériau avec le bâti traditionnel.
- Les baies et les grandes ouvertures vitrées pourront être autorisées.
- Une vraie recherche architecturale sera indispensable pour les constructions publiques et les bâtiments d'activité.

- La végétalisation des façades et des toitures pourra être autorisée uniquement sur les parties non visibles depuis l'espace public.
- Les capteurs solaires pourront trouver leur place au sol ou sur les murs de façade non visibles, pour le bâti existant comme en construction neuve.
- Le bardage bois pourra rester apparent, il sera de préférence de teinte brute et posé à la verticale.

I. LES INSTALLATIONS A USAGE SPORTIF OU RECREATIF :

Les constructions à usage sportif ou récréatif (complexes aquatiques, terrains de sports et de jeux, murs d'escalade, …) ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

II. LES BATIMENTS ANNEXES :

Les annexes autorisées ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Seront considérées comme annexes toutes dépendances à une construction principale existante

III. LES CLOTURES :

Les portails seront de préférence en bois ou en fer.

Les piliers de portail et portillon auront la même hauteur que la clôture, sans saillie côté voie.

Les clôtures :

- ne doivent pas excéder **1,50 mètres** de hauteur en façade et **1,80 mètres** de hauteur en limites séparatives.
- seront en grillage tendu sur piquets métalliques. Elles pourront être doublées d'une haie vive,

DISPOSITIONS DIVERSES

Les prescriptions architecturales définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics.

Article Nt3.12 – Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, et réalisé sur prairie ou sur matériaux perméables (calcaire, dalles gazon…).

Les locaux ou emplacements affectés aux bacs et conteneurs de ramassage des ordures ménagères devront être aménagés et intégrés au paysage.

❖ ***Caractéristiques des places de stationnement :***

Les dimensions minimales de ces places, sauf en bordure des voies en stationnement linéaire, devront être de 5,00 m x 2,50 m. Elles doivent être indépendantes ou autonomes.

Les dimensions minimales des places réservées aux personnes handicapées, sauf en bordure des voies en stationnement linéaire, devront être de 5,00 m x 3,30 m. Elles doivent être indépendantes ou autonomes.

Usage des constructions	Nombre d'emplacements
Village de vacances	1 place cellule de logement 1 parking visiteur ou employé au moins égal à 15 % du nombre de logements

Article Nt3.13 - Les espaces libres et les plantations

- ***Les espaces boisés classés :***

Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer figurés au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

- ***Préservation des arbres existants et obligation de planter :***

Tout arbre abattu devra être replanté sur le terrain d'assiette (un pour un).

Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements. Ces espaces plantés peuvent être regroupés afin de constituer des massifs significatifs.

Les espaces libres doivent être plantés et entretenus.

Les haies mono-spécifiques et toutes espèces envahissantes (Jussies, Myriophylle du Brésil, Elodée, Lagarosiphon, Renouée du Japon, Baccharis, Herbes de la Pampa…) sont proscrites. Les espèces locales sont à privilégier.

Article Nt3.14 - Le coefficient d'occupation du sol

Le COS est fixé à 0,2.

ANNEXES A PORTEE REGLEMENTAIRE

- Liste des Emplacements Réservés
- Liste des éléments repérés au titre de la Loi Paysage (L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme)

Liste des Emplacements Réservés au titre de l'article L.123-1-5 8° du Code de l'Urbanisme

Dispositions réglementaires

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts (article L.123-1-5 8° du Code de l'Urbanisme) sont identifiés sur le plan de zonage du Plan Local d'Urbanisme :

Liste des Emplacements Réservés			
Numéro	*Désignation*	*Bénéficiaire*	*Superficie*
1	Aménagement et sécurisation du carrefour de l'avenue des Bris et de la rue Camille Sanson	Commune	35 mètres de diamètre (soit 1000 m² de superficie)
2	Aménagement et sécurisation du carrefour Allée Monplaisir et Allée notre Dame des Bris	Commune	Environ 360 m² de superficie
3	Aménagement et sécurisation du carrefour Avenue des bris et Allée Monplaisir	Commune	35 mètres de diamètre (soit 1000 m² de superficie)

Liste des éléments remarquables au titre de l'article « L.123-1-5 7° » du code de l'urbanisme

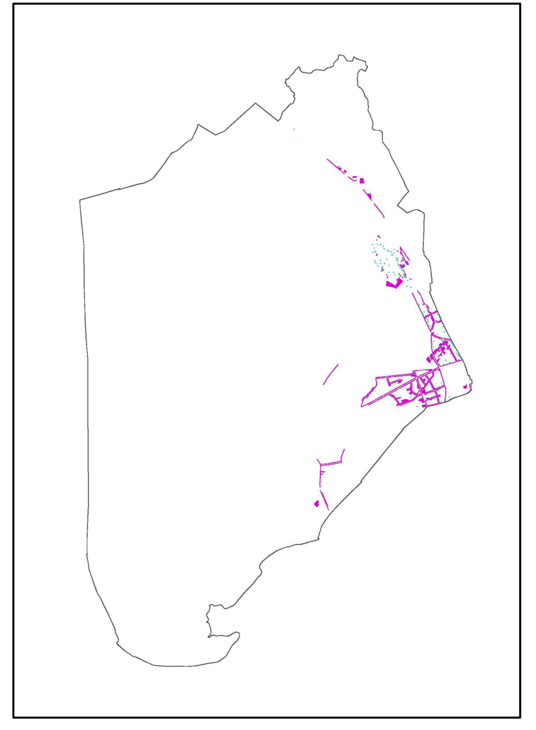
Dispositions réglementaires

Les plans locaux d'urbanisme comportent un règlement qui fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1-5, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

<u>A ce titre, ils peuvent :</u>

7° Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.

Les éléments repérés au titre de l'article L123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme sont inscrits sur le plan de zonage par la trame suivante :



Ils concernent les éléments suivants :

- *Façades de constructions*
- *Jardins privatifs*
- *Espaces verts*
- *Alignement d'arbres remarquables*
- *Plantations isolées*
- *Homogénéité architecturale, patrimoniale et paysagère d'une rue*
- *…*

ANNEXES INFORMATIVES

- Croquis explicatifs des articles réglementant la forme urbaine
- Extraits de la Charte « Paysage, Urbanisme et Architecture » du Pays Marennes Oléron
- Glossaire

Mode d'emploi : « le comment » et « le pourquoi » des articles de zones

Chaque zone est régie par 14 articles

Dans chacune de ces zones s'appliquent les dispositions suivantes :

> Article 1 : Les occupations et utilisations du sol interdites
> Article 2 : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières
> Article 3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques* ou privées et d'accès* aux voies ouvertes au public
> Article 4 : Les conditions de desserte par les réseaux
> Article 5 : La superficie minimale des terrains constructibles
> Article 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*
> Article 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*
> Article 8 : L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
> Article 9 : L'emprise au sol* des constructions
> Article 10 : La hauteur* maximale des constructions
> Article 11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords
> Article 12 : Le stationnement*
> Article 13 : Les espaces libres et les plantations
> Article 14 : Le coefficient d'occupation du sol.

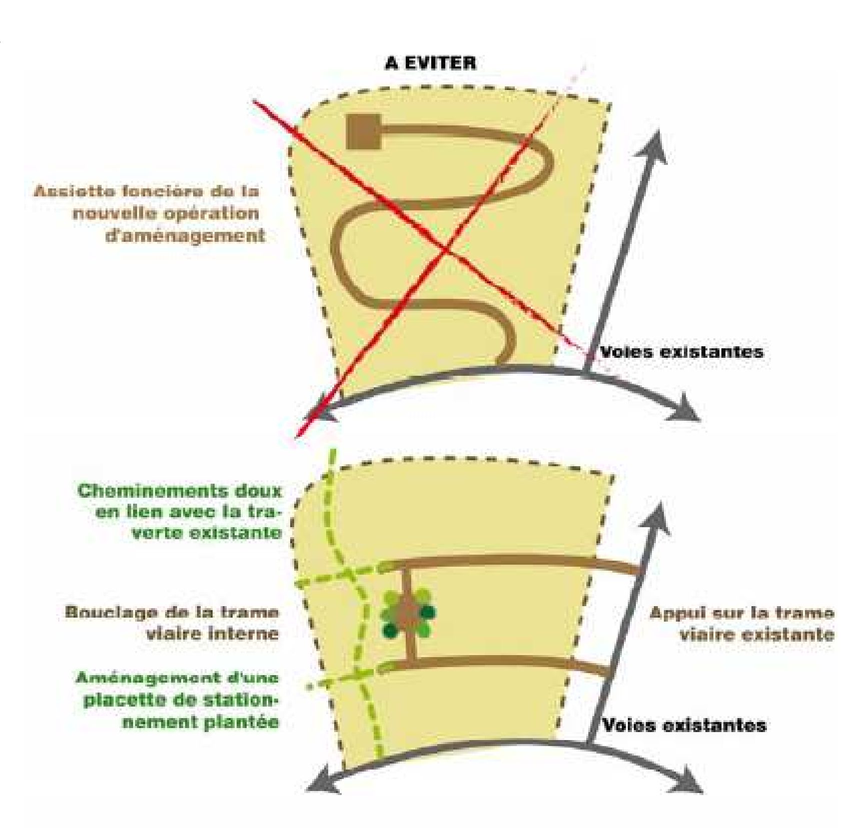
Un mode d'emploi et des idées pour aménager autrement, dans le respect du contexte paysager environnant (qu'il soit urbain, naturel ou agricole)

Ce qui suit donne un éclairage sur les principes réglementaires énoncés aux divers articles, notamment :

Article 3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques* ou privées et d'accès* aux voies ouvertes au public

" Adapter les nouvelles voies à la destination* des constructions qui sont desservies », c'est en particulier :

- Envisager des voies à usage mixte (véhicule, piéton, cycle) d'une largeur plus modeste (3,5 m par exemple) en maintenant un double sens qui nécessite une vitesse réduite des conducteurs.
- Limiter la création de voies en impasse.
- Implanter la voirie en tenant compte du relief.



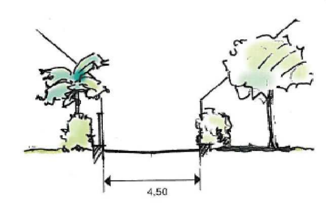
Source : Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU®)

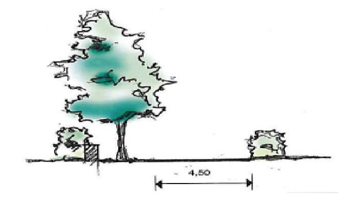






Voies de faible emprise, ayant un rapport d'échelle avec le site, qui suffisent à desservir les secteurs constructibles. Voies d'usage partagé où chacun trouve sa place.



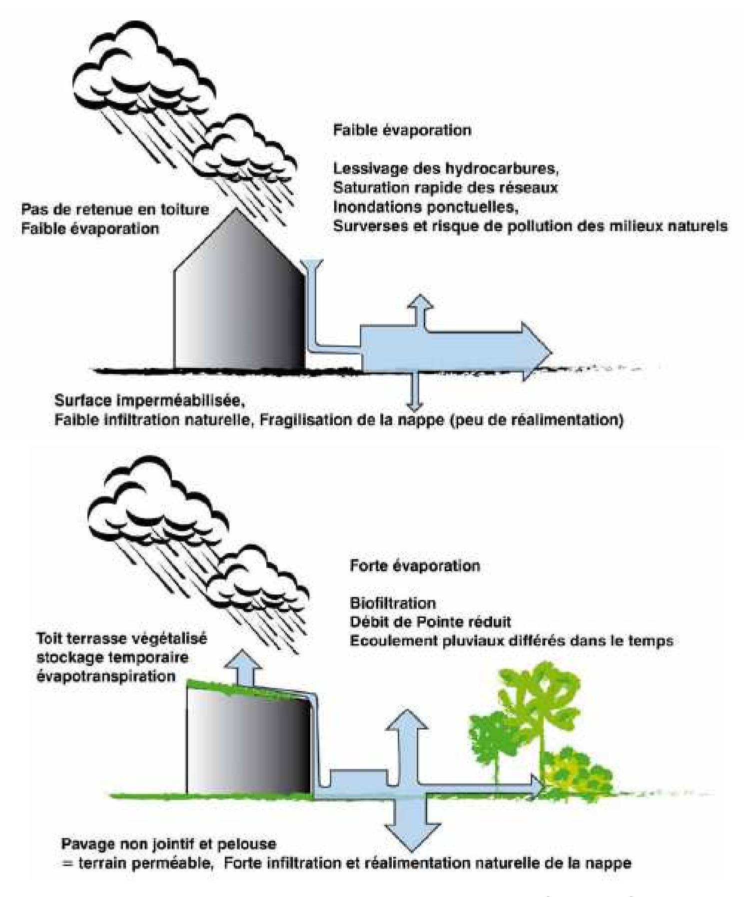




Source : CITADIA

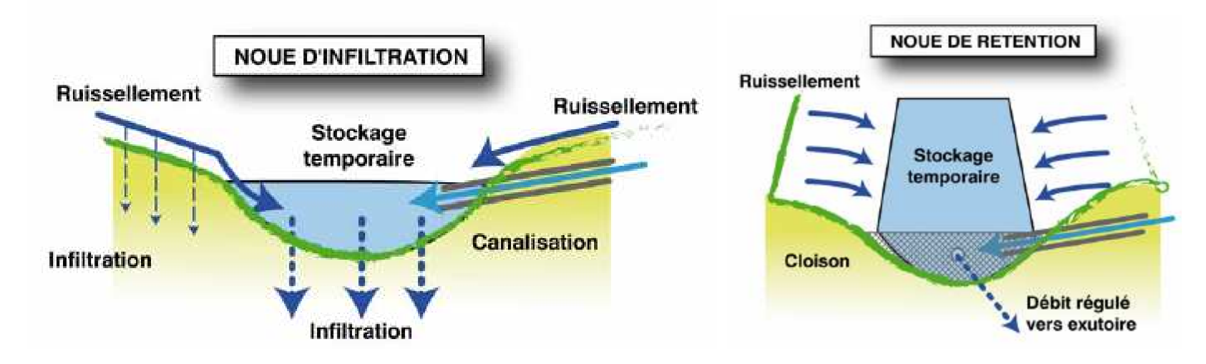
Article 4 : Les conditions de desserte par les réseaux

La gestion des eaux pluviales est importante puisqu'elle contribue à diminuer les eaux de ruissellement qui saturent les réseaux, augmentent les volumes d'eau à traiter et favorisent l'érosion des sols.



source : Approche Environnementale de l'Urbanisme

Des aménagements simples et peu onéreux peuvent permettre de temporiser les écoulements des eaux pluviales : les linéaires plantés (type haies) permettent un écoulement régulier de l'eau de pluie dans les fossés, une infiltration de l'eau en profondeur est favorisée par les racines qui jouent par ailleurs un rôle d'épuration.

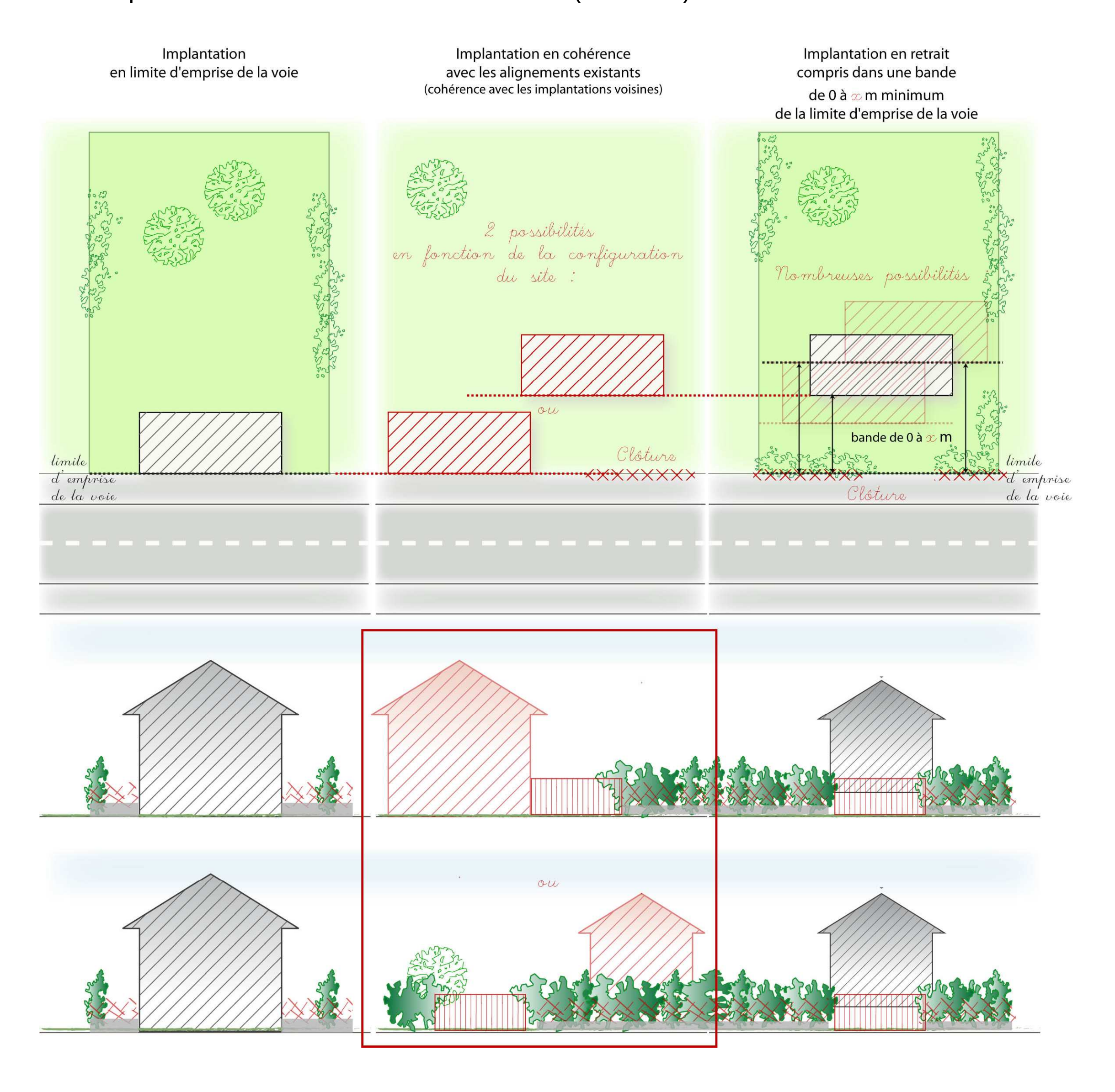


Source : Approche Environnementale de l'Urbanisme

Article 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*

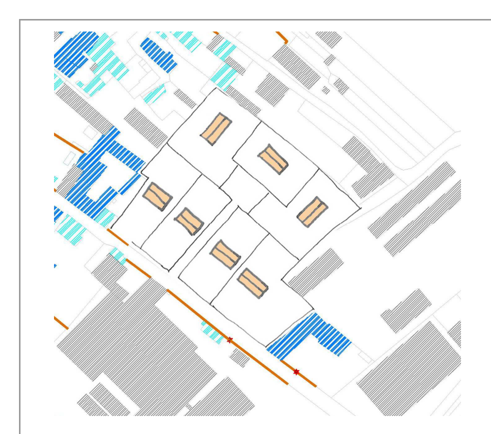
Exemple illustré :

- implantation à l'alignement* (à gauche du dessin)
- implantation à l'intérieur d'une bande dont la profondeur (ici notée « x ») est définie en fonction du type de zone (à droite sur le dessin)
- implantation dans la continuité de l'existant (au centre).

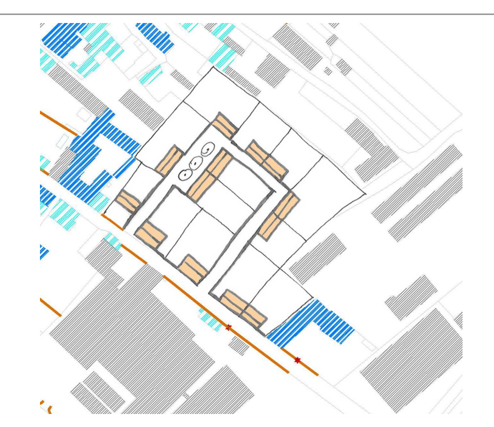


source : CITADIA

L'intérêt de cet article (couplé aux articles 7, 9 et 14) est de travailler sur les formes urbaines, sur la silhouette des espaces bâtis :



Retrait par rapport aux voies et emprises publiques



Jeux d'alignements et de retraits par rapport aux voies et emprises publiques sur le même secteur : la structure villageoise est ainsi prolongée

Source : Etude Préalable de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP), Cabinet Ponant

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques interroge le lien entre un projet individuel et l'environnement urbain dans lequel il s'installe. Que l'on implante sa maison à l'alignement ou en retrait, l'accroche avec un espace fédérateur (public ou partagé) est primordiale :



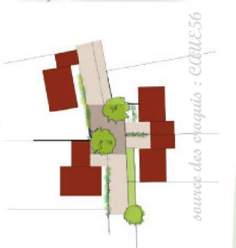
[Voiries,espaces publics] [Accès]

Hiérarchiser et adapter le maillage des voies : route, ruelle, venelle, chemin, cours, place, espace mixte, ...

Jouer sur l'irrégularité de l'espace public ou de la rue pour :

- "casser la monotonie"
- "casser la vitesse" dans le quartier traversé
- créer des "évènements paysager" (mise en scène de perspectives, jeux de "cache-cache", ...).

Intégrer au mieux le mobilier urbain (éclairage, poubelles, arrêts de bus, ...).



[Limites "privé / public"] ["Accroches"]

Créer une accroche à l'espace public fédérateur par la construction, une annexe ou a minima la clôture (aussi légère qu'elle soit).

Autoriser la diversité des clôtures mais retenir un "fil conducteur", un élément fédérateur qui créer une harmonie de quartier et évite la monotonie ou la confusion.

[Implantation] [Intimité]

Rue Nord-Sud : **Implanter la façade sur rue ou en léger retrait (création d'un"faux espace public") pour profiter de l'ensoleillement.**

ou rue Est-Ouest : **Implanter le pignon sur rue ou en léger retrait (création d'un"faux espace public") pour profiter de l'ensoleillement et structurer une ruelle.**

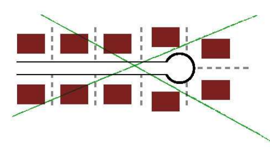


[Voiries,espaces publics] [Accès]

Les voies de desserte en cul-de-sac, créant des quartiers "qui se tournent le dos"

Les voies de desserte avec des gabarits surdimensionnés

Le recours systématique au "tout bitume"



[Limites "privé / public"] ["Accroches"]

Les implantations "déconnectées", qui ne s'accrochent pas à l'espace public ni par la construction, ni par une annexe, ni par une clôture

Les clôtures disparates

[Implantation] [Intimité]

Les implantations qui ne permettent pas de profiter de l'ensoleillement

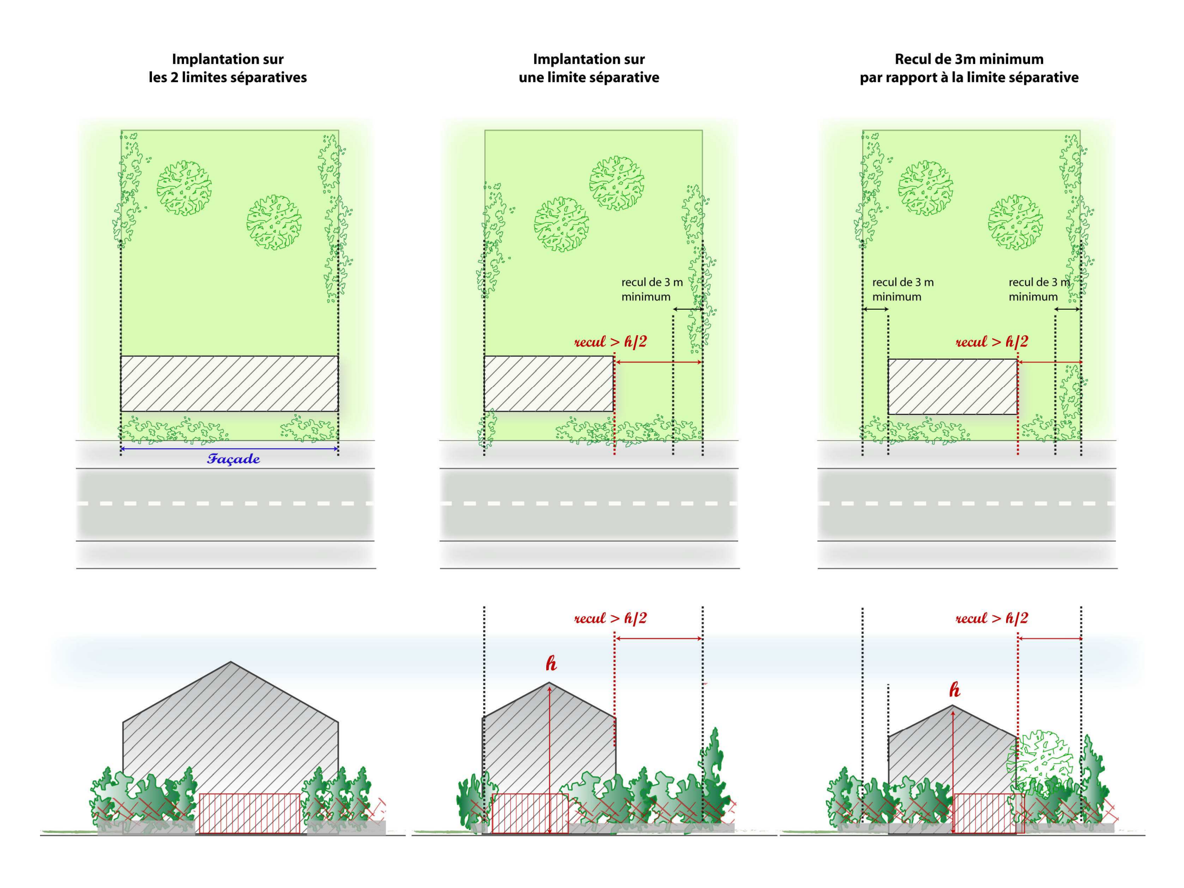
Les implantations en milieu de parcelle qui exposent à tous les regards et ne créent pas des espaces d'intimité

Source : CITADIA

Article 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

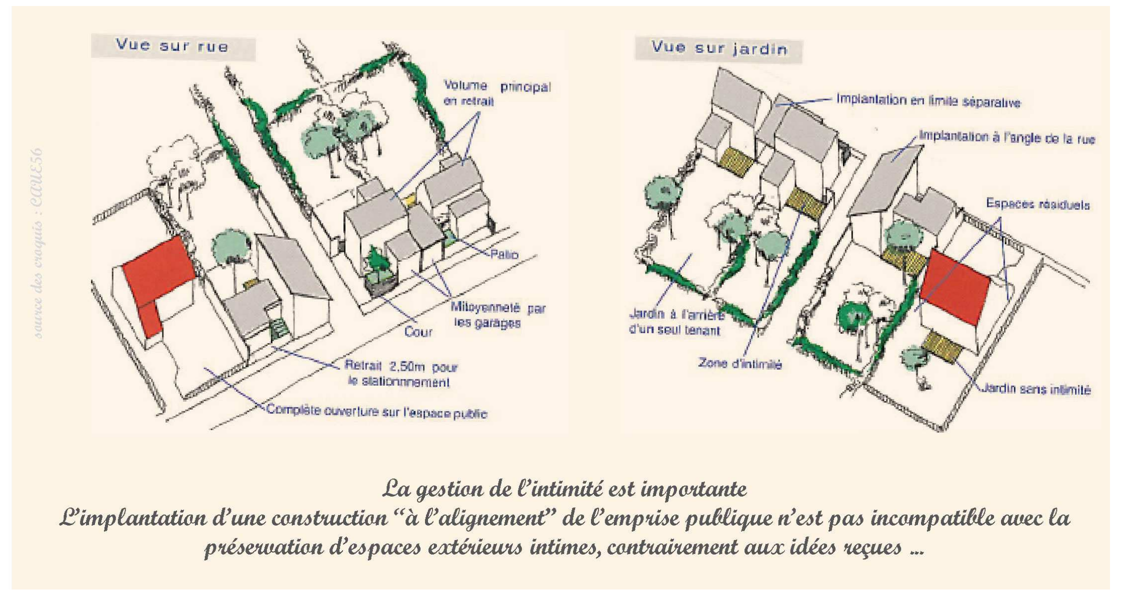
Exemple illustré :

- implantation sur les deux limites séparatives* (à gauche du dessin)
- implantation en retrait des limites séparatives* (à droite sur le dessin)
- implantation sur une des deux limites séparatives* (au centre).



Source : CITADIA

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives est importante puisqu'elle interroge la notion d'intimité :

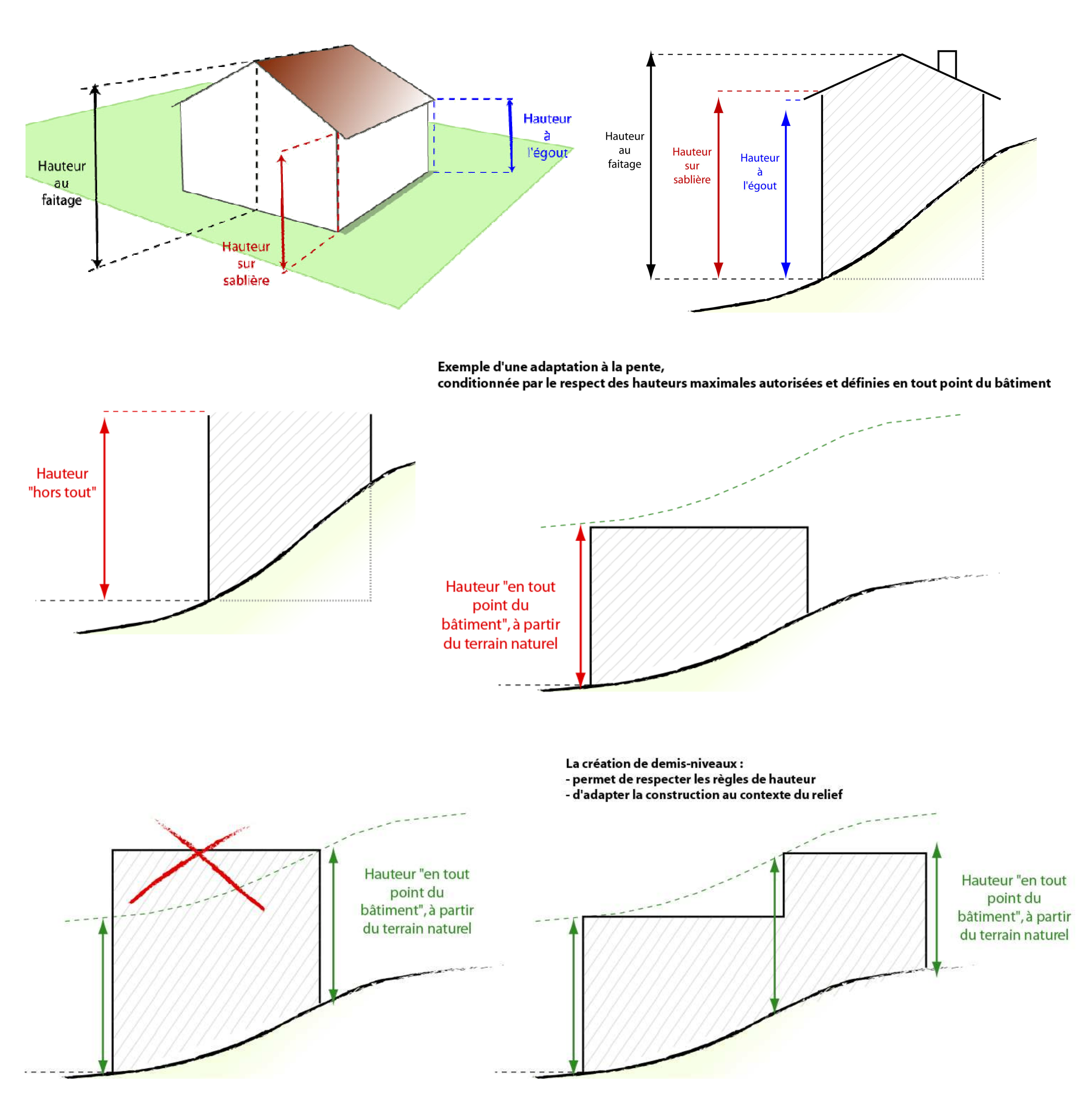


La gestion de l'intimité est importante
L'implantation d'une construction "à l'alignement" de l'emprise publique n'est pas incompatible avec la préservation d'espaces extérieurs intimes, contrairement aux idées reçues ...

Source : CAUE 56

Article 10 : La hauteur* maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux) et les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur (notion de « hors tout »).



Source : CITADIA

Définitions

Ce lexique n'est pas exhaustif : il offre des éléments de réponses et de définitions de termes techniques employés par le présent document d'urbanisme. Des références juridiques sont également données, sur la base du droit en vigueur à la date d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme.

Accès

Le mot accès est employé pour désigner un accès par voie carrossable.

Affouillement / Exhaussement de sol

Un affouillement de sol est communément appelé déblais et un exhaussement, remblais.

Le Code de l'Urbanisme *(articles R.421-19, R.421-20 et R.421-23)* précise, dans le cas où les affouillements et exhaussements de sols ne sont pas nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, que, sont soumis :

- *à permis d'aménagement* :
  - les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 2 hectares.
  - les affouillements et exhaussements du sol dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, les sites classés et les réserves naturelles s'ils excèdent deux mètres et portant sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés.
- *à simple déclaration* : les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur , s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés.

Alignement

L'alignement correspond à la limite commune d'un fond privé et du domaine public d'une voie de circulation.

L'alignement délimite ainsi l'emprise du domaine public.

- *Article L.112-1 du Code de la Voirie Routière*

« L'alignement est la détermination par l'autorité administrative de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines. Il est fixé soit par un plan d'alignement, soit par un alignement individuel. (...) L'alignement individuel est délivré au propriétaire conformément au plan d'alignement s'il en existe un. En l'absence d'un tel plan, il constate la limite de la voie publique au droit de la propriété riveraine ».

- *Article L.112-5 du Code de la Voirie Routière*

« Aucune construction nouvelle ne peut, à quelque hauteur que ce soit, empiéter sur l'alignement ».

Amélioration de l'habitat
>>> (Réhabilitation / Rénovation / Restauration)

Sont considérés comme travaux d'amélioration, des agrandissements d'une surface hors œuvre brute maximale de 40 m² de constructions existant depuis plus de 5 ans sous réserve du respect des règles définies aux articles 1 à 14 des zones dans lesquelles sont situées ces constructions, et à la condition qu'une période minimale de 10 ans s'écoule entre deux opérations d'amélioration ainsi définies.

A défaut de réunir cumulativement l'ensemble des conditions ci-dessus, les constructions nouvelles ainsi réalisées ou projetées seront assimilées à des constructions neuves et non à des travaux d'amélioration de construction existante.

- *Références juridiques*

Les textes juridiques qui régissent de façon spécifique les opérations de réhabilitation sont très peu nombreux.

Le terme de réhabilitation ne fait d'ailleurs l'objet d'aucune définition législative ou réglementaire.

La réglementation technique tient pour l'essentiel dans les règles générales de construction *(articles L.111-1 et suivants et R.111-1 et suivants du Code de la construction et leurs arrêtés d'application)*. Tout intervenant à l'acte de réhabilitation doit se conformer aux règles générales de construction prévues *aux articles L.111-1 et suivants et R.111-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation et à leurs arrêtés d'application*.

➢ **Réhabilitation**

La réhabilitation consiste apporter le confort des normes d'aujourd'hui. Elle peut être légère (installation de l'équipement sanitaire, électricité, chauffage), moyenne ou lourde.

➢ **Rénovation**

La rénovation consiste à rebâtir à neuf. Elle concerne les opérations qui commencent par une démolition. Elles sont similaires aux opérations de travaux neufs si ce n'est la phase de démolition et de libération des emprises foncières.

➢ **Restauration**

La restauration consiste redonner au bâtiment son caractère. Elle est réservée aux bâtiments ayant une valeur historique certaine qu'il s'agit de remettre en état à l'identique.

Annexe

Sont considérées comme annexes, les locaux secondaires constituant des dépendances, tels que : réserves, celliers, remises, abris de jardins, garages, ateliers non professionnels, piscines, etc. …

➢ **Surface annexe**

- *Arrêté du 9 mai 1995, modifié par l'arrêté du 10 mai 1996 du ministre en charge du logement* (pris en application des articles R 331-10 et R 353-16-2° du Code de la Construction et de l'Habitation)*

*« les surfaces réservées à l'**usage exclusif de l'occupant du logement* et dont la hauteur sous plafond est au moins égale à 1,80 mètre**. Elles comprennent : les caves, les sous-sols, les remises, les ateliers, les séchoirs et celliers extérieurs au logement*, les resserres, les combles et greniers aménageables, les balcons, les loggias, les vérandas et, dans la limite de 9 m², les parties de terrasse accessibles en étage ou aménagées sur ouvrage enterré ou à moitié enterré ».*

➢ **Annexes intérieures au logement***

Il s'agit des buanderies, débarras, séchoirs, celliers (surface habitable) …

- *Article R.111-1 du Code de la Construction et de l'Habitation*

Ce sont des pièces de service au même titre que les « cuisines, salles d'eau et cabinets d'aisance »: elles font donc partie de la surface habitable du logement.*

➢ **Annexes extérieures au logement* : séchoirs et celliers**

La surface des celliers et séchoirs est décomptée en tant que surface annexe quand ces pièces sont extérieures au logement*, c'est-à-dire quand on ne peut y pénétrer directement depuis le reste du logement* et que, pour y accéder, on est obligé de passer par un milieu extérieur, milieu qui peut être une partie commune (en logement* collectif), un garage (en logement* individuel) ou un lieu ouvert (coursive, jardin). En cas de doute, il convient de regarder si le traitement de la pièce se rapproche de celui d'une annexe (parpaings apparents, sol simplement ragréé, absence de plafond, toiture apparente, etc.) ou de celui d'une pièce habitable (par exemple un cabinet de toilette). Les surfaces

utilisées pour le stationnement* des véhicules ne font pas partie des surfaces annexes, quelle que soit leur nature (stationnement* en surface ou garage construit en superstructure ou sous-sol).

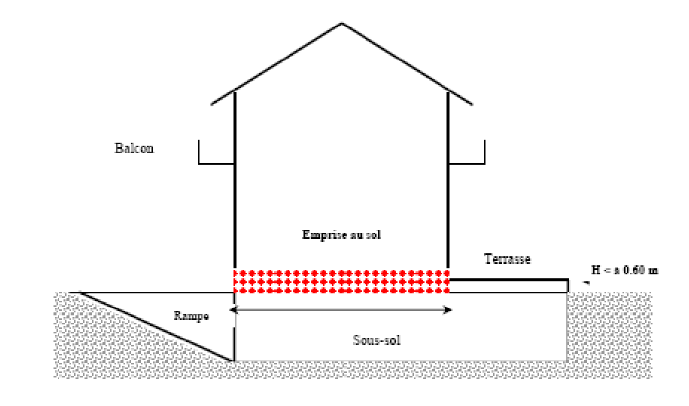
➢ **Constructions annexes**

Il s'agit d'un bâtiment situé sur le même terrain que la construction principale, implanté isolément ou accolé sans être intégré à cette dernière. Il n'est affecté ni à l'habitation, ni à l'activité : garage, abri de jardin, abri à vélo, etc.

CES = Coefficient d'Emprise au Sol

L'emprise au sol* des constructions correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des débords de toiture, des balcons, oriels, et des parties de construction dont la hauteur ne dépasse pas 0,60 m dessus du sol naturel avant travaux.

Le Coefficient d'Emprise au Sol indique le rapport de la surface occupée par la projection verticale du volume hors œuvre du bâtiment à la surface du terrain objet de la demande.

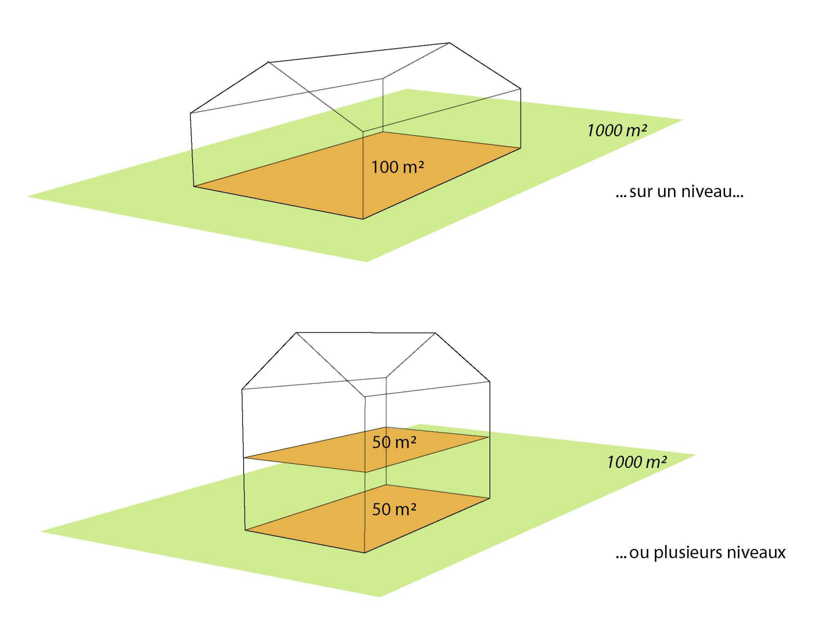


COS = Coefficient d'Occupation des Sols

Le Coefficient d'Occupation des Sols est le rapport entre la SHON* et la surface de la parcelle.

COS = m² de SHON / m² de terrain

Sur une surface de 1000 m² affectée d'un COS de 0,1: il est possible de construire 100 m² de SHON



▪ Article R.123.22 du Code de l'Urbanisme

« 1°- Sous réserve de ce qui est dit au 4°ci-desso us, le coefficient 'occupation du sol est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre susceptible d'être construits par mètre carré de sol. Pour une même zone ou partie de zone, des coefficients différents peuvent être fixés suivant la nature, la destination et les modalités de l'occupation ou*

de l'utilisation du sol.

2° - Le coefficient d'occupation du sol s'applique à la superficie du terrain qui fait l'objet de la demande d'autorisation de construire y compris, le cas échéant, les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées

par les articles R.332-15 et R.332-16. La surface des bâtiments existants conservés sur le terrain, appréciée comme il est dit à l'article L.111-5 est déduite des possibilités de construction. Les emplacements réservés visés à l'article R.123-18 (II,3°) sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à toute ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité. Cette autorisation est instruite et, le cas échéant, accordée comme en matière de dérogation.

3° - Le coefficient d'occupation du sol, appliqué à la superficie déterminée comme il est dit au 2°, fixe, sous réserve des autres règles du plan d'occupation des sols et des servitudes grevant l'utilisation du sol, une surface maximum de plancher hors œuvre nette susceptible d'être édifiée qui est calculée selon les règles fixées à l'article R.112-2.

4° - Lorsque le sol est destiné à une autre utilisation que la construction d'immeubles collectifs d'habitation, le premier terme du rapport défini au 1° ci-dessus peut être exprimé en unités autres que le mètre carré de plancher fixées par le règlement en application de l'article R.123- 21 (2°e).

5°- Le règlement peut désigner des zones ou parties de zones où le coefficient d'occupation des sols pourra être dépassé en application des articles L.123-1. Le dépassement peut être imposé en raison des prescriptions d'architecture. »

Construction principale

C'est le bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

Destination d'un bâtiment / Changement de destination

L'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme énonce les catégories de destination auxquelles il convient de se référer. Ces catégories sont : l'habitation, l'hébergement hôtelier, le bureau, le commerce, l'artisanat, l'industrie, l'exploitation agricole ou forestière, l'entrepôt, les services publics ou d'intérêt collectif.

Les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal.

Il y a changement de destination si un local ou une construction passe de l'une à l'autre des 9 catégories précitées. En application de l'Article R.421-17 du Code de l'Urbanisme :

- soit le changement de destination est accompagné de travaux modifiant les structures porteuses ou la façade de l'immeuble : dans ce cas un permis de construire est nécessaire
- soit le changement de destination s'effectue sans travaux, ou avec des travaux d'aménagement intérieur légers : dans ce cas une déclaration préalable est exigée.

  - *Article R.123-9 du Code de l'Urbanisme*

« […] Les règles édictées dans le présent article peuvent être différentes, dans une même zone, selon que les constructions sont destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt. En outre, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. »

Essences locales

Le territoire communal se caractérise par des végétations spécifiques naturelles, arbres, arbustes, etc. bien adaptées au climat et à la nature des sols. Il est nécessaire de privilégier ces plantations lors de la réalisation d'une haie ou de la plantation d'arbres et arbustes.

Extension / Surélévation

L'extension est l'agrandissement de la surface existante d'un bâtiment. Une extension peut être envisagée soit en hauteur (c'est une **surélévation**) soit à l'horizontal.

Les règles du PLU (Plan Local d'Urbanisme) peuvent-être différentes s'il s'agit d'une extension ou d'une construction neuve.

Grille, grillage

Le mot grille s'applique à une clôture formée de barreaux métalliques rigides. Le grillage quant à lui, est un ouvrage en fil de fer, plus ou moins rigide servant de clôture.

Habitation = logement

➢ **Eléments de définition**

- *Article R.111-1-1 du Code de la Construction et de l'Habitation*

*« **Un logement* ou habitation comprend,** d'une part, des pièces principales destinées au séjour ou au sommeil, éventuellement des chambres isolées et, d'autre part, des pièces de service, telles que cuisines, salles d'eau, cabinets d'aisance, buanderies, débarras, séchoirs, ainsi que, le cas échéant, des dégagements et des dépendances. »*

- *Article R.111-1-2 du Code de la Construction et de l'Habitation*

*« **La surface* et le volume* habitables d'un logement* doivent être** de 14 mètres carrés et de 33 mètres cubes au moins par habitant prévu lors de l'établissement du programme de construction pour les quatre premiers habitants et de 10 mètres carrés et 23 mètres cubes au moins par habitant supplémentaire au-delà du quatrième. »*

- *Article R.111-1-3 du Code de la Construction et de l'Habitation*

*« **Tout logement* doit :***

a) Etre pourvu d'une installation d'alimentation en eau potable et d'une installation d'évacuation des eaux usées ne permettant aucun refoulement des odeurs ;

b) Comporter au moins une pièce spéciale pour la toilette, avec une douche ou une baignoire et un lavabo, la douche ou la baignoire pouvant toutefois être commune à cinq logements au maximum, s'il s'agit de logements d'une personne groupés dans un même bâtiment ;

c) Etre pourvu d'un cabinet d'aisances intérieur au logement et ne communiquant pas directement avec les cuisines et les salles de séjour, le cabinet d'aisances pouvant toutefois être commun à cinq logements au maximum s'il s'agit de logements d'une personne et de moins de 20 mètres carrés de surface habitable et à condition qu'il soit situé au même étage que ces logements ;*

d) Comporter un évier muni d'un écoulement d'eau et un emplacement aménagé pour recevoir des appareils de cuisson.

Les règles de construction et d'installation des fosses septiques et appareils analogues sont fixées par un arrêté conjoint du ministre chargé de la santé et du ministre chargé de la construction et de l'habitation.

Les immeubles collectifs comportent un local clos et ventilé pour le dépôt des ordures ménagères avant leur enlèvement. »

Hauteur

La hauteur est définie dans le cadre de l'article 10 du règlement de chaque zone. La hauteur est définie par une valeur numérique exprimée en mètre la plupart du temps. Quelques zones fond l'objet d'une précision sur la notion de volume (ex : R+1+c qui équivaut au rez-de-chaussée, étage et combles rehaussés aménagés).

Limite séparative

La limite séparative est une frontière, matérialisée ou non par des bornes de repère (bornage), à la cote des sols existants, délimitant la surface d'une propriété, en sorte que, lorsqu'on la franchit, on pénètre sur la propriété du voisin ou sur le domaine public.

Ces limites forment ainsi un découpage du territoire en parcelles numérotées de propriétés foncières qui sont répertoriées sur le cadastre.

- *Voir aussi : Articles 671 à 680 du Code Civil*

Limite séparative et plantations

- *Article 671 du Code Civil*

*« Il n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine qu'à la distance prescrite par les règlements particuliers actuellement existants, ou par des usages constants et reconnus et, à défaut de règlements et usages, qu'à la **distance de deux mètres de la ligne séparative** des deux héritages **pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres**, et à la **distance d'un demi-mètre pour les autres plantations.***

Les arbres, arbustes et arbrisseaux de toute espèce peuvent être plantés en espaliers, de chaque côté du mur séparatif, sans que l'on soit tenu d'observer aucune distance, mais ils ne pourront dépasser la crête du mur.

Si le mur n'est pas mitoyen, le propriétaire seul a le droit d'y appuyer les espaliers. »

Logement aidé

- *Article L.351-2 du Code de la Construction et de l'Habitation*

« L'aide personnalisée au logement est accordée au titre de la résidence principale, quel que soit le lieu de son implantation sur le territoire national. Son domaine d'application comprend :

1° Les logements occupés par leurs propriétaires, construits, acquis ou améliorés, à compter du 5 janvier 1977, au moyen de formes spécifiques d'aides de l'Etat ou de prêts dont les caractéristiques et les conditions d'octroi sont fixées par décret ;

2° Les logements à usage locatif appartenant à des organismes d'habitations à loyer modéré ou gérés par eux ou appartenant aux bailleurs du secteur locatif définis au quatrième alinéa de l'article 41 ter de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété des logements sociaux et le développement de l'offre foncière, ou appartenant à d'autres bailleurs, à condition que les bailleurs s'engagent à respecter certaines obligations définies par décrets et précisées par des conventions régies par le chapitre III du présent titre ou par la section 3 du chapitre Ier du titre II du présent livre ; celles-ci doivent être conformes à des conventions types annexées aux décrets ;

3° Les logements à usage locatif construits, acquis ou améliorés à compter du 5 janvier 1977 au moyen de formes spécifiques d'aides de l'Etat ou de prêts dont les caractéristiques et les conditions d'octroi sont déterminées par décrets ainsi que les logements à usage locatif construits à compter du 1er octobre 1996 ayant bénéficié d'une décision favorable dans des conditions fixées par le présent code ; l'octroi de ces aides ou de la décision favorable est subordonné à l'engagement pris par les bailleurs de respecter certaines obligations définies par décrets et précisées par des conventions régies par le chapitre III du présent titre ; celles-ci doivent être conformes à des conventions types annexées aux décrets ;

4° Les logements à usage locatif construits ou améliorés après le 4 janvier 1977 dans des conditions fixées par décret et dont les bailleurs s'engagent à respecter certaines obligations définies par décrets et précisées par des conventions régies par le chapitre III du présent titre ou par la section 3 du chapitre Ier du titre II du présent livre ; celles-ci doivent être conformes à des conventions types annexées aux décrets ;

5° Les logements-foyers de jeunes travailleurs et les logements-foyers assimilés dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat aux logements mentionnés aux 2° et 3° ci-dessus, dès lors qu'ils font l'objet des conventions régies par le chapitre III du présent titre ;

6° Les logements occupés par des titulaires de contrats de location-accession conclus dans les conditions prévues par la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 définissant la location-accession à la propriété immobilière, lorsque ces logements ont été construits, améliorés ou acquis et améliorés au moyen de formes spécifiques d'aides de l'Etat ou de prêts dont les caractéristiques et les conditions d'octroi sont fixées par décret.

Place de stationnement

Les caractéristiques dimensionnelles minimales sont de 2,30 mètres pour la largeur et de 4,50 mètres pour la longueur. Ces dimensions ne prennent pas en compte les aires de manœuvre et de circulation à prendre en compte dans le projet.

SHOB = Surface Hors Œuvre Brute

La SHOB des constructions est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau, des surfaces des toitures terrasses, des balcons ou loggias et des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée, auxquelles s'ajoutent l'épaisseur des murs et cloisons.

- *Article R.112-2 du Code de l'Urbanisme*

« La surface de plancher hors œuvre brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.

Les surfaces de plancher supplémentaires nécessaires à l'aménagement d'une construction existante en vue d'améliorer son isolation thermique ou acoustique ne sont pas incluses dans la surface de plancher développée hors œuvre brute de cette construction. […] »

SHON = Surface Hors Œuvre Nette

Elle est obtenue en déduisant de la SHOB* certaines surfaces de plancher.

- *Article R.112-2 du Code de l'Urbanisme*

« La surface de plancher hors œuvre nette d'une construction est égale à la surface hors œuvre brute de cette construction après déduction :

a) des surfaces de plancher hors œuvre nette des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial.

b) des surfaces de plancher hors œuvre des toitures terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée.

c) des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments ou parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules.*

d) des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricole ainsi que des surfaces de serres de production.*

Sont également déduites de la surface hors œuvre dans la limite de 5 mètres carrés par logement, les surfaces de plancher affectées à la réalisation, dans le cadre de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation, de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux. »*

Surface et volume habitables

- *Article R.111-1-2 du Code de la Construction et de l'Habitation*

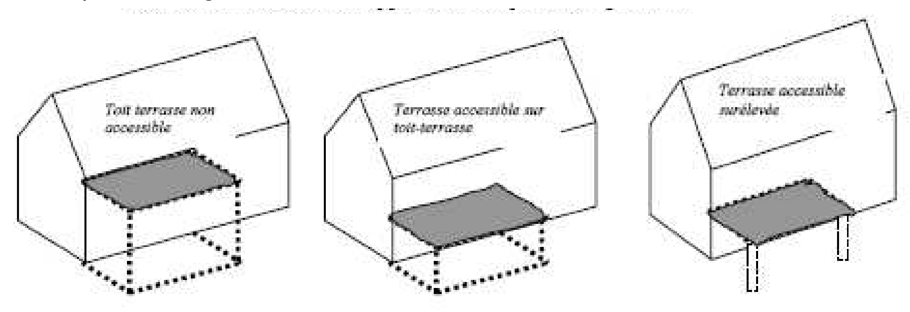
*« **La surface habitable d'un logement*** est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres ; **le volume habitable** correspond au total des surfaces habitables ainsi définies multipliées par les hauteurs sous plafond.*

Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes vitrés prévus à l'article R*. 111-10, locaux communs et autres dépendances des logements*, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre. »*

Toit terrasse

Couverture d'une construction ou d'une partie de construction (close ou non) constituant par ces caractéristiques une surface de plancher (horizontalité, résistance à la charge,…), qu'elle soit ou non accessible.

Les terrasses accessibles surélevées (sur maçonnerie, piliers,…) sont assimilées aux toits-terrasses dans l'application du présent règlement.



Unité foncière

L'unité foncière est constituée par l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës appartement à un même et unique propriétaire ou indivision. Les dispositions réglementaires du Plan Local d'Urbanisme s'appliquent à l'unité foncière.

- Conseil d'Etat : CE n°264667, commune de Chambéry c / Balmat, 27 juin 2005

« îlot d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision ».

Voies et emprises publiques

Sont considérées comme des voies et emprises publiques tout espace ouvert au public, revêtu ou non, destiné à accueillir la circulation de véhicules ou piétons. Les voies et emprises privées, ouvertes à la circulation publique doivent respecter les mêmes règles de recul.

Glossaire

Les définitions suivantes sont extraites du document suivant :

>>> ***Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007*** pris pour l'application de l'ordonnance n° 2005-15 27 du 8 décembre 2005 relative au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme.

Camping

Art. *R.111-41 - *Décret n° 2007-18*

« Le camping est librement pratiqué, hors de l'emprise des routes et voies publiques, dans les conditions fixées par la présente sous-section, avec l'accord de celui qui a la jouissance du sol, sous réserve, le cas échéant, de l'opposition du propriétaire. »

Caravane

Art. *R.111-37 - *Décret n° 2007-18*

« Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler. »

HLL – *Habitation Légère de Loisirs*

Art. *R.111-31 - *Décret n° 2007-18*

« Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir. »

RML – *Résidence Mobile de Loisirs*

Art. *R.111-33 - *Décret n° 2007-18*

« Sont regardés comme des résidences mobiles de loisirs les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler. »

Préconisations architecturales et paysagères

Charte intercommunale « Paysage, Urbanisme et Architecture en Oléron »

En 1998, la Communauté de Communes de l'île d'Oléron a confié au CAUE 17 (Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement en Charente-Maritime) la rédaction d'une ***Charte « Paysage, Urbanisme et Architecture » du Pays Marennes Oléron, afin de "maîtriser la qualité de l'urbanisme de l'île d'Oléron sans dénaturer sa diversité et sa richesse"***.

Cette charte a valeur de conseil et reste soumise à la réglementation en matière d'urbanisme dans chaque commune, ainsi qu'aux règles de construction en vigueur.

La charte est divisée en plusieurs parties :

- Urbanisme
- Bâti
- Matières
- Couleurs
- Economie
- Paysages
- …

« L'historique et l'existant ont d'abord été recensés et précisément étudiés (riche bibliographie), avant d'évoquer des possibilités et des conseils en matière d'avenir, et d'insister sur les "éléments intrus".

Nous vous proposons ici une modeste présentation de cette charte, qui vous permettra d'en appréhender le contenu. Pour plus de renseignements, nous vous invitons à vous rapprocher d'une des huit mairies de l'île d'Oléron, ou de la Communauté de Communes, où vous pourrez librement consulter cette charte, très intéressante pour quiconque s'intéresse au passé et au devenir du bâti oléronais. »

Site Internet : *http://www.oleronmag.com/patri/charte.html*